

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 Ah

Caractéristiques générales

La zone Ah correspond à des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée, dans l'espace rural, pouvant admettre des évolutions des habitations et activités existantes compatibles avec cet habitat, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Les constructions admises doivent s'insérer au mieux dans l'environnement naturel et dans le respect des données urbaines, architecturales et paysagères existantes, à la date d'approbation du PLU.

Les évolutions des constructions se font par changement de destination ou extension. Le changement de destination des constructions dans ces zones n'est pas systématiquement admis, de même que les extensions des constructions existantes : Ils peuvent être refusés dès lors qu'ils compromettent ou font peser des contraintes plus fortes sur l'activité agricole (problématique des périmètres sanitaires notamment).

Elle comprend une zone Aha, une zone agricole bâtie et d'activité artisanale.

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 Ah 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article Ah 2, dans tous les secteurs.

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

Dans tous les secteurs, sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages et à l'activité agricole ; que toutes dispositions soient prises pour une bonne intégration dans le site, et que le risque d'inondation soit pris en compte :

- 1 - Le changement de destination des constructions de caractère, en pierre ou en terre, représentatives du patrimoine bâti ancien, existantes à la date d'approbation du PLU, sous réserve cumulativement :
 - a) qu'il n'y ait plus de bâtiment ou installation agricole générant un périmètre sanitaire, localisé à moins de 100 m du bâti concerné ;
 - b) de préserver le caractère architectural originel ;
 - c) que l'essentiel des murs porteurs existe (c'est-à-dire dans une proportion équivalente à 3 sur 4 et que leur hauteur ne soit pas inférieure à 2,50 m) ;
 - d) que le bâti concerné ait une emprise au sol au minimum égale à 50 m² si le changement de destination vise à créer un foyer nouveau (un habitat nouveau) ;
 - e) que le cumul des emprises existantes et des extensions n'ait pas pour effet de doubler l'emprise au sol initiale du bâti existant et n'excèdent pas 200 m² d'emprise au sol totale et finale.

Cette limite d'emprise ne s'applique pas pour les changements de destination concernant des bâtiments dont l'emprise au sol existante est supérieure. Dans ce cas, les aménagements se réalisent dans les emprises et volumes du bâtiment existant.

- 2 - Le changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dès lors que celles-ci n'empiètent pas sur un périmètre sanitaire de bâtiments ou installations générateur de nuisances, en locaux à usage d'activités. Dans ce cas, les aménagements se réalisent dans les emprises et volumes du bâtiment existant.
- 3 - Les extensions des habitations existantes à la date d'approbation du PLU, dès lors que celles-ci n'empiètent pas sur un périmètre sanitaire de bâtiments ou installations générateur de nuisances, et que le cumul des emprises existantes et des extensions n'ait pas pour effet de doubler l'emprise au sol initiale du bâti existant et n'excèdent pas 200 m² d'emprise au sol totale et finale.
- 4 - La construction d'annexes non contiguës aux habitations existantes, est admise, sous réserve :
 - a) de s'implanter à une distance de 30 m maximum de l'habitation concernée ;
 - b) que l'aspect de ce local ne dénature pas le caractère des lieux ;
 - c) que l'emprise au sol cumulée des annexes n'excède pas 80 m² global et final.
- 5 - Les affouillements et exhaussements du sol exclusivement liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisés dans la zone ;
- 6 - Les chemins piétonniers et le mobilier destinés à l'accueil ou à l'information du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux.
- 7 - Les extensions liées et nécessaires à la modernisation ou l'évolution des activités existantes à la date d'approbation du PLU, dans le respect des paysages et de l'environnement, dans la limite de 200 m² d'emprise au sol à la condition qu'il n'y ait plus manifestement et définitivement de bâtiment ou installation agricole générant un périmètre sanitaire, localisé à moins de 100 m du bâti concerné.

SECTION - 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

□ ARTICLE Ah 3 - ACCÈS ET VOIRIE

- 3.1. - Accès : 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.
- 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 Ah 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

- 4.1. - Alimentation en eau potable : Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante.
- 4.2. - Assainissement :
 - a) 4.2.1. - Eaux usées :
 - Toute construction 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.
 - 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.
 - b) 4.2.2. - Eaux pluviales :
 - Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, en priorité par infiltration

dans le sol ou par récupération. La mise en oeuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigé du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

- 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.
 - 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.
- 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.
 - c) Les antennes de télévision sont interdites sur les constructions neuves,

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

- a) A défaut d'indications graphiques, les extensions ou constructions nouvelles s'implanteront dans le respect de l'implantation dominante des constructions contiguës ou avoisinantes, sans porter atteinte au bon fonctionnement de la circulation.
- b) A défaut d'implantation dominante, les constructions s'implanteront en retrait minimum de 5 m calculés perpendiculairement à compter de l'alignement de la voie.
- 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.
- d) Lorsqu'il existe une marge de recul par rapport à une route départementale, les extensions à usage d'habitation pourront être autorisées à titre dérogatoire, à l'intérieur de ces marges de recul, dans le strict prolongement de la construction existante.

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

- a) Si la construction n'est pas édifiée en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3,00 m.
- b) Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du plan, et qui ne sont pas conformes aux dispositions ci-dessus, pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprise existante sans restreindre la distance existante par rapport à la limite séparative de propriété si l'extension ne s'implante pas en limite.
- c) Les constructions de service public ou d'intérêt collectif s'implanteront en limite ou en retrait minimum d' 1 m.

□ **ARTICLE Ah 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Article non réglementé.

❑ ARTICLE Ah 9 - EMPRISE AU SOL

Cf. L'article Ah 2 sur les capacités d'évolutions des constructions.

❑ ARTICLE Ah 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- a) La hauteur des constructions ou ouvrages pouvant être autorisés au titre du présent chapitre 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 des perspectives monumentales.
- b) En tout état de cause, les constructions à usage d'habitation ne devront pas excéder 4,50 m au sommet de façade et 9,50 m au point le plus haut de la construction.
- c) Les bâtiments d'activités n'excéderont pas 12 m au point le plus haut de la construction.
- d) Peuvent excéder de ces hauteurs, les éléments techniques et de faible emprise tels que les antennes, les souches de cheminées, les lucarnes, les systèmes de ventilation, éléments en saillies, etc.
- e) La hauteur des bâtiments annexes ne devra pas excéder 4,50 m au point le plus haut.

❑ ARTICLE Ah 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

• Ah 11.1 - Généralités :

- c) 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 ».
- d) 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.

• Ah 11.2 - 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).

• Ah 11.3 - 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.
- La pose de panneaux de captation solaire est interdite sur les toitures donnant sur l'église dans le périmètre de la place de l'église annexé au présent règlement,

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.

• Ah 11.4 - Clôtures :

a) 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.

b) clôture en limite séparative :

a) limite séparative aboutissant à une voie :

- sur une distance de 5 m comptée depuis la limite sur voie, ou jusqu'à la limite d'implantation de la construction principale si celle-ci est implantée entre 0 et 5m de la limite sur voie, les clôtures seront composées :
 - 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
 - sur le reste de limite séparative aboutissant aux voies :

Les clôtures seront composées :

- 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.
- de claustras en bois d'une hauteur maximale de 1.80m.
- d'un mur bahut maçonné et enduit d'une hauteur minimale de 0.50m et maximale de 1.00m,
- 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 claustras en bois. La hauteur maximale mur+claustras ne pourra excéder 1.80m.

d) autre limite séparative :

Les clôtures seront composées :

- 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.
- de claustras en bois d'une hauteur maximale de 1.80m.
- d'un mur bahut maçonné et enduit d'une hauteur minimale de 0.50m et maximale de 1.00m,
- 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 claustras en bois. La hauteur maximale mur+claustras ne pourra excéder 1.80m.

e) limite séparative à l'aplomb d'une terrasse :

Dans le cas d'une construction implantée en limite séparative et pour privatiser 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 longueur maximale de 2.50m,

• Ah 11.5 - 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.

• Ah 11.6 - 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.

- Ah 11.7. - Extension de bâtiments existants et construction de bâtiments annexes :
 - a) Les extensions et les constructions annexes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux.
- Ah 11.8. - Réhabilitation :
 - a) Les projets de réhabilitation devront être réalisés dans le respect de la qualité architecturale du bâtiment existant, lorsqu'il est d'intérêt architectural ou patrimonial. A défaut, les travaux de réhabilitation devront permettre d'augmenter la qualité dudit bâtiment.

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

- 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.
- 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 Ah 14 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

Article non réglementé.