

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

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

CARACTERISTIQUES GENERALES

Correspond aux extensions des parties agglomérées centrales.

Elle comprend :

- La zone UBa : zone pavillonnaire structurée ayant vocation à accueillir les habitations et leurs dépendances, les bureaux et les services compatibles avec l'habitat,
- La zone UBb : zone résidentielle caractérisée par du bâti collectif et des équipements à vocation résidentielle,
- La zone UBc : zone résidentielle ayant conservé un caractère rural,

DISPOSITIONS GENERALES :

- Les règles du permis de démolir s'appliquent sur la zone. Cf dispositions générales
- Les clôtures sont soumises à autorisation préalable.
- Les opérations de plus de 10 logements devront prévoir 20% minimum de logements sociaux. Les chiffres obtenus suite à l'application de ces pourcentages seront arrondis au chiffre immédiatement supérieur.
- 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 UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Tout type d'installations ou d'utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation, dont les suivantes :

- Toute activité relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation, et incompatibles avec la proximité de l'habitat humain ;
- Les constructions à usage agricole ou industriel ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- Le stationnement isolé des caravanes plus de trois mois par an et l'implantation d'habitation légères de loisirs ;
- Les parcs d'attractions ouverts au public ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les exhaussements et affouillements autres que ceux mentionnés à l'article UB 2.
- Les commerces
- Les antennes de télévision sur les constructions neuves,
- Les éoliennes de plus de 12m

□ ARTICLE UB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS :

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

- a) Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone ; que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les pollutions, les nuisances ou risques et dangers.
- b) Les entrepôts liés à la vente sur place à la condition qu'ils ne constituent pas la destination principale de l'unité foncière ;
- c) 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 UB 3 - ACCÈS ET VOIRIE

• UB3.1. - 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.

• UB3.2. - 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 UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

• UB4.1. - Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée à la charge du pétitionnaire au réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante.

• UB4.2. - 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 la charge du pétitionnaire 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 en respectant au minimum les coefficients d'espaces libres (ou espaces non imperméabilisés) définis à l'article UB13. Seules des dérogations limitées peuvent être autorisées, et seulement après décision motivée du Conseil Municipal. Le pétitionnaire se verra alors dans l'obligation de mettre en place des mesures compensatoires à titre privé sous forme de « régulation à la parcelle » pour se conformer aux exigences retenues dans le cadre du schéma directeur d'assainissement pluvial (cf. annexe 1 du rapport de zonage pluvial).

La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

- UB4.3. - Autres réseaux :

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. 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 UB5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Article non réglementé.

❑ ARTICLE UB 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- UB6.1 - Principe :

- a) UBa :

- 2/3 au moins des façades des constructions, s'implanteront dans le respect de l'implantation dominante des constructions contiguës ou immédiatement avoisinantes, sans porter atteinte au bon fonctionnement de la circulation.
- 1/3 maximum du linéaire de la façade, s'implantera entre l'alignement de la voie et le prolongement des 2/3 restants de la façade. Cette implantation est conditionnée au respect d'une règle de hauteur précisée à l'article 10.
- A défaut d'alignement dominant les 2/3 restants de la façade s'implanteront à 5m minimum de l'alignement sur voie.

- b) UBb : A défaut d'alignement dominant la façade s'implantera à l'alignement sur voie ou en retrait minimal de 1m.

- c) UBc : 25% au moins des façades des constructions à l'alignement de la voie.

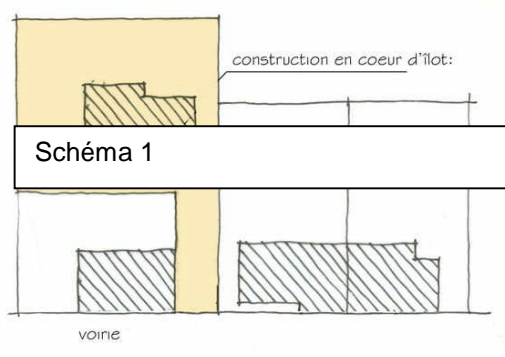
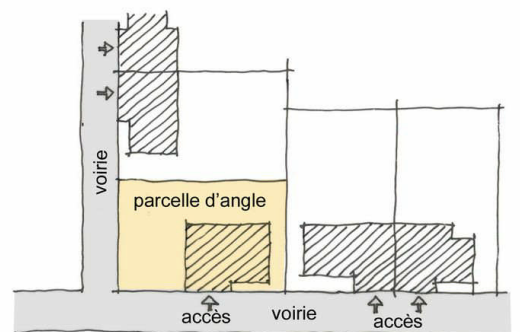
- UB6.2 - Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :

- a) Dès lors qu'elles ne participent pas à la continuité du front bâti, les annexes peuvent s'implanter à l'alignement et/ou en retrait minimum d' 1 m à compter de l'alignement.

- b) **Schéma 1** : Pour les parcelles d'angle entre voies ou autres emprises publiques (Chemins piétons, espaces verts publics, ...), les constructions peuvent s'implanter en limite ou en retrait minimum d'1 m lorsque cette limite ne supporte pas d'accès à la parcelle.

- c) **Schéma 2** : Dès lors que l'espace non bâti en front de rue est inférieur à 10m ou insuffisant pour implanter une construction sur le terrain dans le respect de la règle fixée au 6.1 (ex. cas des "parcelles en drapeau"), la construction pourra s'implanter en retrait minimum d'1 m à compter de l'alignement de la voie.

- d) Les extensions des constructions existantes ne respectant pas ces présentes règles d'implantation pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprises existantes.



- e) Lorsque le retrait de la limite sur voie excède 1.50m, l'édification d'une clôture pourra être exigée s'il existe des murs de clôture dans l'environnement immédiat de la construction. Cf article UB11.
- f) Les extensions des constructions existantes ne respectant pas Schéma 2 être autorisées dans la continuité des limites d'emprises existantes.

- UC6.3 - Règles relatives aux constructions de service public ou d'intérêt collectif:
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 UB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

- UB7.1. limites latérales :
 - sur une bande de 15m à compter de la limite sur voie :
 - Les constructions s'implantent s :
 - D'une limite latérale à l'autre,
 - Ou sur une limite latérale et en retrait minimum d' 2m de la limite latérale,
 - Ou en retrait minimum d' 2m de la limite latérale,
 - Au-delà de la bande de 15m à compter de la limite sur voie :
 - Les constructions s'implantent en retrait :

Hauteur de la construction		
Inf ou égale à 3.20m	Sup à 3.20m et inf à 5m	Sup ou égale à 5m
Implantation possible sur la limite latérale ou recul de 3.50m	Recul de 5m minimum	Recul minimum de 7.50m

- UB7.2. fond de parcelle :
 - Les constructions s'implantent en retrait :

Hauteur de la construction		
Inf ou égale à 3.20m	Sup à 3.20m et inf. à 5m	Sup ou égale à 5m
Implantation possible sur la limite latérale ou recul de 3.50m	Recul de 5m minimum	Recul minimum de 7.50m

- UB7.3. Dispositions alternatives :
 - a) 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 ou imposées dans la continuité des limites d'emprise existante.
 - b) Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante significative, de qualité et en bon état, implantée différemment de la règle fixée au UB7.1, l'implantation d'une construction nouvelle pourra être imposée en prolongement de l'existante, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.
- UB7.4. Constructions de service public ou d'intérêt collectif:
Les constructions de service public ou d'intérêt collectif s'implanteront en limite ou en retrait minimum d' 1 m.

❑ ARTICLE UB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Article non réglementé.

❑ ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL

- UB9.1 en UBa et UBc : Le coefficient d'emprise au sol (CES) ne pourra excéder 60%.
- UB9.2 en UBb : Le coefficient d'emprise au sol (CES) ne pourra excéder 50%.

❑ ARTICLE UB 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- UB10.1 UBa :

- a) La construction doit s'inscrire à l'intérieur d'un gabarit dont les données sont :

Hauteur de la façade	Hauteur maximale
7m	12m

- b) Ce gabarit n'interdit pas la réalisation de volumes en attique et ne s'applique pas aux saillies ponctuelles (cheminées, corniches, machinerie d'ascenseur, lucarnes et autres éléments architecturaux) ni aux murs-pignons

- UB10.2 UBb :

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.

- UB10.3 UBc :

- a) La construction doit s'inscrire à l'intérieur d'un gabarit dont les données sont :

Hauteur de la façade	Hauteur maximale
5m	10m

- b) Ce gabarit n'interdit pas la réalisation de volumes en attique et ne s'applique pas aux saillies ponctuelles (cheminées, corniches, machinerie d'ascenseur, lucarnes et autres éléments architecturaux) ni aux murs-pignons

- UB10.2 - Cas particulier :

- a) Constructions dans la pente : Suivant la pente naturelle du terrain, un immeuble pourra présenter deux hauteurs différentes. Le dépassement de hauteur est autorisé, dans l'emprise de la construction, pour la façade qui s'implante au point le plus bas du terrain naturel avant travaux, dans la limite d'une hauteur équivalente à un étage droit, en rez-de-chaussée.

- b) Constructions aux abords d'un bâti recensé au titre du L 123.1.5-7 du CU. La hauteur maximale d'une construction édifiée sur une parcelle contiguë à un bâti recensé au titre du L 123.1.5-7 du CU, ne saurait être supérieure de plus de 3.5m à la hauteur maximale du bâti recensé.

- UB10.3 - Annexes :

La hauteur des annexes n'excédera pas 4,5 m au point le plus haut de la construction.

- UB10.4 - Constructions de service public ou d'intérêt collectif :

Les dispositions précédentes UB10.1 à UB10.3 ne s'appliquent pas aux constructions de service public ou d'intérêt collectif.

❑ ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR

- UB 11.1 - 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.

- UB 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).

- UB11.3 - Matériaux apparents et couleurs

a) UB 11.3.1 - 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) Ua11.3.2 - 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.

- UB 11.4 - Clôtures :

UB 11.4.1 : 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.

UB 11.4.2 : 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.

b) 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.

c) 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,

• UB 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.

• UB 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.

□ ARTICLE UB12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies de circulation générale, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

Il ne pourra être exigé plus d'une place de stationnement par logement locatif financé avec l'aide de l'Etat.

Il est exigé au minimum :

- Habitat collectif : Une place et demi de stationnement par logement.
- Habitat individuel : Deux places de stationnement par logement.
- Constructions à usage commercial, artisanal, bureau ou service : non réglementé.

□ ARTICLE UB13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- UB13.1 - EBC : Cf. annexe en fin de règlement
- UB13.2 - Espaces verts - Plantations :
 - a) Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible.
 - 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

L123-1-5.5 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.

c) Espaces libres :

Pour les lotissements et groupes d'habitation, les espaces libres font l'objet d'un traitement qualitatif. Ils sont intégrés au fonctionnement du projet et plus généralement servent le projet urbain global en permettant notamment une mutualisation des espaces, des stationnements, une continuité des espaces verts, des cheminements.

Pour toutes les zones urbaines et à urbaniser, l'augmentation de l'imperméabilisation doit être maîtrisée. C'est pourquoi un coefficient d'espaces libres (ou espaces non imperméabilisés) maximal est préconisé pour chaque zone du PLU. Les espaces libres seront aménagés en et plantés de végétaux adaptés à l'environnement, de façon à garantir le bon aspect des lieux, à concurrence d'au moins :

- **55% de la surface parcellaire en zone UBa et UBb ;**
- **45% de la surface parcellaire en zone UBc.**

Dans le cas où les espaces de circulation et de stationnement privés assurent la perméabilité des sols par l'utilisation de matériaux appropriés, par exemple : gazon renforcé (gazon sur mélange terre/pierre), dalle extérieure drainante, pavage à joints de sable, etc..., ceux-ci pourront être considérés comme espace libres.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

□ ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)

Article non réglementé.