

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 ULa

CARACTERISTIQUES GENERALES

La zone ULa correspond à l'hippodrome.

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 ULa 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) L'implantation des constructions à usage industriel,
- b) L'implantation et l'extension des constructions à usage agricole, sauf celles autorisées à l'article 2.
- c) L'implantation ou l'extension des constructions à usage de commerce,
- d) Les dépôts et décharges de toute nature,
- e) Les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération.
- f) L'ouverture de carrière.
- g) Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir.
- h) Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.

□ ARTICLE ULa 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

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

- a) Les exhaussements et affouillements à la condition qu'ils soient indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone ;
- b) Les occupations et utilisations du sol liées aux activités de loisir, de sport (notamment hippique), dans la mesure où ces activités n'apportent pas de gêne sonore, olfactive ou visuelle, notamment par l'aspect dévalorisant des abords, la multiplication de la circulation automobile ou des stationnements.
- c) L'implantation des constructions à usage d'habitation, à condition d'être liées aux activités autorisées.
- d) L'implantation des constructions et utilisations du sol à usage d'équipement public ou d'intérêt général, de stationnement, de bureau, d'artisanat ou de service ainsi que l'extension des constructions à usage industriel, dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec leur environnement naturel du point de vue des nuisances pouvant être générées lors de leur exploitation ou qu'elles s'exercent dans des bâtiments existants avant l'entrée en vigueur du PLU.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

□ ARTICLE ULa 3 - ACCÈS ET VOIRIE

- ULa 3.1. - Accès :
 - a) Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin. Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque à la circulation publique. Pour toute unité foncière ayant une possibilité d'accès à plusieurs voies, l'accès sur la voie supportant le trafic le plus important peut être interdit.
 - b) Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage etc. Les voies en impasse doivent être conçues de manière à permettre le retournement des véhicules.
 - c) Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

- ULa 3.2. - Desserte en voirie :
 - a) Les voies nouvelles publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques techniques intégrant des places de stationnement.
 - b) La création des pistes cyclables, cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, assurer les liaisons inter quartiers et s'inscrire dans le maillage d'agglomération d'itinéraires cyclables.

□ ARTICLE ULa 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

- ULa 4.1. - Alimentation en eau potable :

A moins de comporter une alimentation en eau potable qui lui est propre, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Si la parcelle concernée est alimentée par un puits, un périmètre sanitaire de 35 m de diamètre centré sur le puits est défini. Aucun assainissement autonome ne peut être inclus dans ce périmètre qui doit être entièrement inclus dans la propriété concernée.

Si les caractéristiques techniques du réseau d'eau potable ne permettent pas la défense incendie du site, les dispositions nécessaires devront être prises en mettant en œuvre d'autres moyens.

- ULa 4.2. - Assainissement :
 - a) ULa 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) ULa 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 UL13. 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.
 - 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.
 - La réalisation de ces aménagements devra être conçue de façon à limiter l'impact depuis les espaces publics.
 - 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.
- ULa 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 ULa 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Article non réglementé.

❑ **ARTICLE ULa 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ETEMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions autorisées s'implanteront en retrait de l'alignement des voies publiques ou de la limite des emprises des voies privées ouvertes à la circulation publique :

- Avec une marge de recul au moins égale à la demie hauteur du bâtiment avec 5 mètres au moins pour les constructions d'habitation autorisées ;
- Avec une marge de recul au moins égale à la hauteur du bâtiment avec un minimum de 8 mètres, pour les autres constructions.

❑ **ARTICLE ULa 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITESSEPARATIVES DE PROPRIETE**

- ULa 7.1. Par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. La marge d'isolement doit être égale à la hauteur de la façade, avec un minimum de 3 mètres:

Toutefois, les constructions peuvent être autorisées à s'implanter sur l'une au plus des limites latérales, dans les cas suivants :

- a) Lorsque la construction projetée s'adosse à une construction existante en bon état et de gabarit comparable elle-même édifiée en limite séparative, ou
- b) Lorsque sont édifiés simultanément des bâtiments jointifs de gabarit comparable, ou
- c) Lorsque leur hauteur totale n'excède pas 3,50m et leur longueur édifiée sur limites n'excède pas 10 mètres.

- ULa 7.2. L'implantation en limite de fond de parcelle est interdite.

❑ **ARTICLE ULa 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUXAUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE**

Article non réglementé.

❑ **ARTICLE ULa 9 : EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 20% de la surface du terrain.

□ ARTICLE ULa 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale ne doit pas excéder 10m.

Les installations dont la hauteur est imposée par destination : pylônes, antennes, ouvrages nécessaires au fonctionnement du service ferroviaire... ne sont pas soumises à ces dispositions

□ ARTICLE ULa 11 : ASPECT EXTERIEUR

Tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions ou utilisations du sol concernées, par leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

• ULa 11.1 : Télécoms – Distribution radiodiffusion – Télévision– Multimédia :

Les réseaux téléphoniques doivent être enterrés.

Les réseaux électriques doivent être enterrés. En cas d'impossibilité technique avérée, ils seront intégrés au bâti.

• ULa 11.2 : Collecte des déchets :

Les constructions autorisées doivent disposer d'un espace adapté à la collecte sélective des ordures ménagères prévu sur la parcelle.

• ULa 11.3 : Toitures :

a) Des ouvrages indispensables au fonctionnement des bâtiments ainsi que des lucarnes peuvent être réalisés à condition qu'ils soient intégrés à la conception architecturale d'ensemble. En particulier, pour les lucarnes, aucun modèle de référence n'est imposé mais les lucarnes rampantes de proportion envahissante et les chiens-assis sont interdits.

b) Les châssis de toit de dimensions courantes sont autorisés. Ils sont intégrés à la trame des ouvertures en façade et au plan de toiture (pose encadrée).

c) La multiplication des dimensions et des implantations sur un même pan de toiture est interdite.

• ULa 11.4 : Matériaux et couleurs :

a) Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.

b) L'ardoise, le zinc, l'inox pré patiné ou le cuivre ou matériaux de module et d'aspect similaire, sont utilisés en toiture, à l'exclusion des plaques ondulées en tôle ou plastique .

• ULa 11.5 : Façades :

a) Toute imitation de matériaux naturels (faux pans de bois, fausses pierres...) est interdite.

b) Les façades doivent recevoir un traitement de qualité, mis en œuvre de façon à assurer une bonne tenue dans le temps selon les règles de l'art : pierre massive ou revêtement de pierre, béton architectonique, enduits, bois. L'utilisation d'autres matériaux tels que la brique est autorisée dans des proportions mineures.

c) L'intégration de surfaces destinées à la captation de l'énergie solaire est autorisée en façade et toiture sous réserve qu'elles fassent partie de l'expression architecturale de la construction.

• ULa 11.6 : Clôtures :

a) Les clôtures sur rue : leur hauteur maximale est fixée à 2,00 m. Elles sont constituées d'un mur-bahut (d'une hauteur n'excédant pas le tiers de la hauteur totale de la clôture) et/ou d'un dispositif à claire-voie (grilles, grillages doublés ou non d'une haie vive).

b) Les murs pleins sont interdits sur rue sauf réhabilitation ou prolongement de mur existant.

c) Les clôtures en limite séparative : aucune prescription particulière, à l'exclusion de tout type plaques/poteaux béton, à proscrire.

• ULa 11.7 : Projets d'architecture contemporaine :

Nonobstant le caractère prescriptif des dispositions présentées ci-dessus, et à titre exceptionnel, les projets contemporains de qualité témoignant d'une recherche architecturale justifiant d'une bonne insertion dans le milieu environnant peuvent être autorisés dans la zone.

□ **ARTICLE ULa 12 : 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.

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques ou privées, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 30m² de s.

Les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées aux trafic générés et permettre, en dehors des voies publiques, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'opération envisagée.

□ **ARTICLE ULa 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

• ULa 13.1 - Plantations :

Les espaces paysagers et plantés d'arbres de haute tige, développés en pleine terre, doivent représenter au moins 80% de la surface totale du terrain.

• ULa 13.2 - Espaces libres :

Ces espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

Cette composition doit privilégier :

- la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins ;
- la création d'espaces libres d'une géométrie simple, aménagés d'un seul tenant en relation avec le parti retenu pour les constructions à édifier.

Les espaces paysagers et plantés peuvent comprendre des aires de jeu, de détente et de repos mais en aucun cas les parkings, espaces de circulation automobile, dalles, terrasses ou piscines. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les espaces minéraux sont traités en revêtements perméables, limitant les espaces bitumés ou enrobés.

Les parcs de stationnement à l'air libre de plus de 10 places doivent faire l'objet d'un traitement paysager (plate-bandes engazonnées ou plantées d'arbres et d'arbustes, petites haies, massifs buissonnants...) destinés à les diviser et à les masquer depuis les voies publiques.

La protection des noues, fossés, mares, talus, haies, plantations existantes doit être assurée au maximum ; l'abattage sans compensation par la plantation d'arbre à développement équivalent est interdit.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

□ **ARTICLE ULa14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)**

Article non réglementé.