Commenté [CR1]: Modifications du règlement

Règlement

Dispositions applicables dans chaque zone

Zone N2

SOMMAIRE

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N2....4

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS 5

1.1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS....5
1.1.1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES 5
1.1.2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION....5
1.2. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE 6
1.2.1. MIXITE FONCTIONNELLE....6
1.2.2. MIXITE SOCIALE 6
1.3. SERVITUDES D'URBANISME ET DISPOSITIONS PARTICULIERES 6
1.3.1. LIAISONS POUR MODES DE DEPLACEMENTS ACTIFS 6

2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE....7

2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS 7
2.1.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES 7
2.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES....7
2.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX CONSTRUCTIONS SITUEES SUR LA MEME PROPRIETE 8
2.1.4. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS....8
2.1.5. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS 8
2.1.6. BONUS DE CONSTRUCTIBILITE ENVIRONNEMENTAL 8
2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE....9
2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS 10
2.3.1. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS 10
2.3.2. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS....10
2.4. STATIONNEMENT 11
2.4.1. OBLIGATIONS MINIMALES DE CREATION D'AIRES DE STATIONNEMENT POUR LES VEHICULES MOTORISES....11
2.4.2. OBLIGATIONS MINIMALES DE CREATION D'INFRASTRUCTURES PERMETTANT LE STATIONNEMENT SECURISE DES VELOS 11

3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX....12

3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES....12
3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX 12
3.2.1. EAU POTABLE 12
3.2.2. RESEAUX DE CHALEUR 12
3.2.3. INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES 12
3.3. ASSAINISSEMENT 13
3.3.1. RACCORDEMENT ET DEVERSEMENT DES EAUX DANS LE RESEAU PUBLIC D'ASSAINISSEMENT 13
3.3.2. LA GESTION DES EAUX USEES 13
3.3.3. LA GESTION DES EAUX PLUVIALES 13
3.4. COLLECTE DES DECHETS :....14

Dispositions applicables à la zone N2

Précision indicative :

Il s'agit de zones peu ou pas équipées à protéger en raison de la présence dominante de paysages naturels et de leur intérêt pour la qualité du cadre de vie des Ignymontains.

Une ouverture au public est possible, accompagnée de la réalisation d'installations d'équipements à vocation sportives, récréatives et de loisirs de plein air, et des constructions pour leur fonctionnement.

Ces secteurs font l'objet d'orientations d'aménagement s'imposant associées au présent règlement.

Commenté [CR2]: Les noms des bois n'étant pas officiels, ils sont supprimés.

Par ailleurs, certains terrains de la zone N2 sont concernés par des servitudes d'utilité publique et des prescriptions liées à la présence de zones de danger du fait de la présence de canalisations de transport de matières dangereuses. Les usagers prendront connaissance dans le dossier « Annexes » des dispositions particulières attachées à ces servitudes et ces zones de danger et qui s'ajoutent au règlement de zone.

Ce secteur est concerné par une orientation d'aménagement et de programmation.

Commenté [CR3]: Ajouté pour cohérence interne du PLU

Protections, risques et nuisances :

Terrains soumis aux risques inscrits dans le Plan de Prévention des Risques Naturels.
Les terrains concernés par les risques liés à la dissolution du gypse ou aux carrières souterraines abandonnées doivent prendre en compte le règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels.

Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres.
Les dispositions de l'arrêté préfectoral du 28 janvier 2002 s'appliquent. Les usagers prendront connaissance des dispositions qui figurent en annexe du présent règlement.

Risque de mouvement différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.
Une fiche technique figure dans le rapport de présentation, exposant les précautions à prendre pour les constructions.

Risque d'inondation :
Une partie de la zone est concernée par un risque d'inondation.

Commenté [CR4]: Ajouté pour meilleure information des pétitionnaires

Risque technologique :

- L'usage actuel ou ancien de terrains situés dans la zone ou à proximité pour des activités potentiellement polluantes implique d'anticiper le risque de pollution pour certains terrains (voir rapport de présentation du PLU).
- Une partie de la zone est exposé au risque lié au transport de matières dangereuses.

1. Destination des constructions et usages des sols

1.1. Destinations et sous-destinations

1.1.1. Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les constructions et installations à destination :
  - D'exploitation agricole et forestière ;
  - De commerce et activités de service ;
  - D'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ;
  - D'habitat ;
- La pratique du camping, en dehors des terrains aménagés à cet effet ;
- L'aménagement de terrains de camping et de parcs de résidences légères de loisirs ;
- Les installations de caravanes ou habitations légères de loisirs en dehors des terrains aménagés à cet effet ;
- Les garages collectifs de caravanes et de résidences légères de loisirs ;
- L'aménagement d'aires de stationnement pour les gens du voyage ;
- Les décharges de tous déchets, matériaux…
- Les dépôts de matériaux à l'air libre, de ferrailles, véhicules hors d'usage ;
- Les exhaussements et affouillements du sol à l'exception de ceux autorisés sous conditions à l'article 1.1.2.

1.1.2. Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Commenté [CR5]: ▪Supprimé pour une meilleure lisibilité du PLU : « Les clôtures sous réserve de respecter les dispositions de l'article 11 du règlement de zone ; »

- L'aménagement des voies existantes, la création de chemin de balades piétons/vélos, sous réserve de ne pas compromettre la vocation paysagère de la zone ;
- Les dépôts liés uniquement aux occupations du sol autorisées à condition que toutes les dispositions soient prises pour que l'environnement n'ait pas à en souffrir et notamment en ce qui concerne l'aspect ;
- Les installations d'équipements à vocation sportive, récréative et de loisirs de plein air, les jardins familiaux partagés, à condition que les installations participent à une appropriation collective des lieux, ainsi que les constructions leur étant nécessaires (vestiaire, local de rangement de matériel de sport, loisirs, local pour gardien, abris de jardin…) ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont liés à des travaux autorisés et si les exhaussements ne conduisent pas à créer une surélévation de plus de 60 cm par rapport au niveau du terrain avant travaux en cas de réutilisation des terres issues des affouillements réalisés sur le terrain ;

- Dans les secteurs repérés sur le plan de zonage du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN), les projets de constructions devront respecter le règlement du PPRN.

1.2. Mixité fonctionnelle et sociale

1.2.1. Mixité fonctionnelle

Linéaire commercial :

Il n'est pas fixé de règle.

1.2.2. Mixité sociale

1.2.2.1. Taille minimale des logements

Il n'est pas fixé de règle.

1.2.2.2. Servitude de mixité sociale

Il n'est pas fixé de règle.

1.3. Servitudes d'urbanisme et dispositions particulières

1.3.1. Liaisons pour modes de déplacements actifs

Il n'est pas fixé de règle.

2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1. Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques ou privées

- Le nu des façades des constructions doit être édifié en retrait d'au minimum 6 mètres de l'emprise des voies et emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique.

- Pour les saillies sur façades sur rue, il s'impose de se référer au règlement de voirie communal, (se reporter aux annexes du règlement).

- Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables à la construction d'ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure tels poste de transformation, station de relevage des eaux, ouvrages de distribution d'eau potable (station de pompage…), abris-bus, pylônes, etc.

- Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Commenté [CR6]: Modifié pour application de la réforme

Commenté [CR7]: ▪Supprimé car répétition : Les règles du présent article ne sont pas applicables à la construction d'ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure : postes de transformation, station de relevage des eaux, ouvrages de distribution d'eau potable (station de pompage…), abris-bus, pylônes, etc.

2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Toute construction doit être édifiée à une distance au moins égale à la hauteur à l'égout du toit du bâtiment par rapport aux limites séparatives avec un minimum de 6 mètres.

- Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Commenté [CR8]: Modifié pour application de la réforme

- Les règles du présent article ne sont pas applicables à la construction d'ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure : postes de transformation, station de relevage des eaux, ouvrages de distribution d'eau potable (station de pompage…), abris-bus, pylônes, etc.

2.1.3. Implantation des constructions par rapport aux constructions situées sur la même propriété

- La construction de plusieurs bâtiments contigus ou non contigus est autorisée sur une même unité foncière.
- La distance entre tout point de la ou des constructions implantée(s) sur une même unité foncière ne pourra être inférieure à la hauteur à l'égout du toit du bâtiment le plus élevé avec un minimum de 6 mètres.
- Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Les règles du présent article ne sont pas applicables à la construction d'ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure : postes de transformation, station de relevage des eaux, ouvrages de distribution d'eau potable (station de pompage…), abris-bus, pylônes, etc.

Commenté [CR9]: Modifié pour application de la réforme

2.1.4. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions autorisées ne peut excéder 5 % de la superficie totale du terrain.

2.1.5. Hauteur des constructions

- La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7 mètres.
- Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Les règles du présent article ne sont pas applicables à la construction d'ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure : postes de transformation, station de relevage des eaux, ouvrages de distribution d'eau potable (station de pompage…), abris-bus, pylônes, etc.

Commenté [CR10]: Modifié pour application de la réforme

2.1.6. Bonus de constructibilité environnemental

Il n'est pas permis de bonus de constructibilité.

Commenté [CR11]: Ajouté pour prise en compte de la réforme du code de l'urbanisme

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1. Dispositions générales

Les constructions et installations ne doivent nuire ni par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ni par leur aspect extérieur à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intègreront. Les façades des constructions doivent toutes être traitées avec le même soin que les façades principales, et en harmonie avec celles des bâtiments existants sur les terrains contigus.

2.2.2. Eléments liés aux performances énergétiques et environnementales

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves est recommandée.

Le choix de l'implantation, des volumétries des constructions et des ouvertures en façade privilégie la recherche d'une performance énergétique pour le confort d'hiver comme pour le confort d'été et la réduction des consommations d'énergie. Les formes simples et une compacité maximale sont recherchées afin d'optimiser la performance énergétique des constructions.

Commenté [CR12]: Ajout pour réduction de l'impact environnemental des constructions

Les dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales, l'économie d'énergie et la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de la construction sont intégrés à la conception générale du projet afin d'éviter une dénaturation de l'harmonie des volumes de la construction et de son esthétique.

L'isolation par l'extérieur des constructions existantes est réalisée avec des matériaux pérennes et dont la nature ainsi que l'aspect sont en harmonie avec la construction. Les matériaux biosourcés et d'origine locale sont à privilégier. Les travaux d'isolation par l'extérieur sur le bâti existant privilégient des matériaux renouvelables. Ils respectent les qualités et caractéristiques architecturales de la construction, tout en recherchant une cohérence et une exigence qualitative, tant dans la nature que dans l'aspect et la mise en œuvre des matériaux employés. Une attention particulière doit être portée aux raccordements aux constructions contiguës.

2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

2.3.1. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

Eléments remarquables du paysage protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme :

Commenté [CR13]: Pour faire suite aux préconisations formulées dans le cadre de l'évaluation environnementale des arbres présentant un intérêt écologique sur le site des Feuillantines appelé à être ouvert au public sont protégés

Trois arbres remarquables sont identifiés au plan de zonage par un rond vert :

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.151-23 doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.
Les coupes et abattages sont interdits sauf pour raison majeure de sécurité ou en cas de mauvais état sanitaire des arbres.

2.3.2. Traitement environnemental et paysager des abords des constructions

Les espaces non affectés aux constructions et installations admises doivent être obligatoirement traités en espaces verts paysagers.

Le secteur « de Launay » qui bénéficie d'une orientation d'aménagement est soumis à autorisation de défrichement. Tout arbre abattu doit être remplacé sur le terrain même.

2.4. Stationnement

2.4.1. Obligations minimales de création d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés

Sans objet.

2.4.2. Obligations minimales de création d'infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos

Sans objet.

3. Equipements et réseaux

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les terrains doivent être desservis par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à la l'utilisation possible des sols et permettant des circulations piétonnes confortables.

3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques suffisantes.

- La protection des réseaux d'eau publics et privés doit être assurée par des dispositifs de non retour conformes à la norme antipollution.

3.2.2. Réseaux de chaleur

Afin de renforcer l'efficacité énergétique par la réduction des gaz à effet de serre et la mobilisation des énergies renouvelables, les constructions nouvelles doivent tendre vers des objectifs ambitieux tels que favoriser des techniques et des matériaux renouvelables (bois, géothermie) et de récupération (incinération de déchets, biogaz).

Commenté [CR14]: Ajout pour réduction de l'impact environnemental des constructions

3.2.3. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les constructions ou installations nouvelles devront comporter les infrastructures nécessaires à leur branchement sur les réseaux de communication existants ou projetés :

- les réseaux traditionnels publics (téléphone, télex, liaisons spécialisées ...) ;
- les réseaux câblés de radiotélévision publics.

Le raccordement des constructions aux réseaux de communication câblés et de distributions d'énergie doit être effectué en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

Conformément au Code de la Construction et de l'Habitation, le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs à usage professionnel, de logement collectif ou mixte est obligatoire. Il est imposé pour toute nouvelle construction susceptible d'induire un tel besoin à l'avenir.

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, comme pour toute construction nouvelle, les antennes et les paraboles doivent être localisées de façon à ne pas être visibles depuis un espace public.

3.3. Assainissement

3.3.1. Raccordement et déversement des eaux dans le réseau public d'assainissement

Les réseaux d'eaux pluviales et d'eaux usées sont distincts. La collecte des eaux dans la parcelle, de la même manière que le rejet, doivent respecter l'obligation de séparativité des réseaux.

D'une manière générale, il s'agira de se conformer au règlement d'assainissement intercommunal ou du syndicat d'assainissement concerné.

Commenté [CR15]: Modifications pour une meilleure lisibilité et applicabilité du PLU

Supprimé : Toutefois, à l'intérieur du secteur identifié sur la carte de l'aléa gypse du Plan de Prévention des Risques Naturels, soumis au risque lié à la dissolution des gypses, le raccordement au réseau public est obligatoire.

Toutefois, le raccordement au réseau public devra être conforme aux dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels.

3.3.2. La gestion des eaux usées

- Toute construction doit obligatoirement être raccordée au réseau public.
- L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités est interdite dans les fossés, les noues et les cours d'eau.
- Les aires de lavage de véhicules et de matériel industriel, liées aux activités autorisées, doivent être couvertes afin que les eaux de lavage soient évacuées vers le réseau collectif d'assainissement après passage dans un débourbeur-déshuileur.
- L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée notamment à un prétraitement approprié.

3.3.3. La gestion des eaux pluviales

- Lorsque le réseau collectif existe, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement de ces eaux dans ce réseau.
- En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser à sa charge les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements sur le terrain ne devront en aucun cas :
    - modifier l'exutoire des eaux pluviales, sauf justification par une étude réalisée sur l'impact de la modification ;
    - augmenter leur débit;

- altérer leur qualité.

(Confère règlement intercommunal d'assainissement)

- L'imperméabilisation des sols devra être limitée et les dispositifs de rétention et d'infiltration des eaux adaptés à chaque cas. Dans tous les cas, les dispositifs permettant l'absorption naturelle dans le sol (infiltration par puits filtrants de type puisards, tranchées drainantes, bassin de rétention et d'infiltration ou espaces verts aménagés), le ralentissement du ruissellement de surface (toitures terrasses…), les stockages ponctuels (bassin paysager, noues…) et les dispositifs de récupération des eaux pour réutilisation (arrosage…) seront privilégiés, dans le respect des réglementations en vigueur, du règlement intercommunal d'assainissement et du règlement départemental d'assainissement.

- Les eaux issues des parkings extérieurs de plus de 5 places et celles des voiries subiront un traitement de débourbage, déshuilage avant rejet au réseau collectif d'assainissement.

3.4. Collecte des déchets :

- Il est obligatoire de définir un espace dimensionné selon les besoins pour la mise en place d'un système de collecte et de tri des déchets ;
- L'implantation de bornes enterrées sur le domaine privé de l'opération sera privilégiée lorsque cela est possible ;
- Il est obligatoire de définir un espace dimensionné selon les besoins pour le stockage des encombrants ;
- Le local devra être intégré à la construction principale sauf en cas d'impossibilité technique.