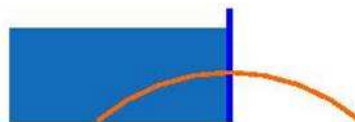


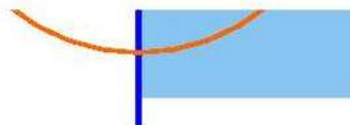


SELARL VIAL
Géomètre-Expert
Urbaniste

- **URBANISME**
- **AMENAGEMENT**
- **COORDINATION SPS**
- **MAITRISE D'OEUVRE**



Commune de Mognard



PLAN LOCAL D'URBANISME 4. Règlement 4.1 Pièce écrite



DOSSIER D'APPROBATION

APPROBATION DU PROJET
Vu pour être annexé à la
délibération du 28 juin 2011



Bernard MARIN
MAIRE DE MOGNARD,

Bureau Principal
ZA de la Plaine
73 400 MARTHOD

Téléphone : 04 79 37 61 75
Télécopie : 04 79 37 63 67
Messagerie : itecvial@wanadoo.fr

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Commune de MOGNARD.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1. Les articles d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme.
2. Les articles L.145-1 à L.145-13 du code de l'urbanisme (loi du 9 janvier 1985, dite « loi montagne », relative au développement et à la protection de la montagne).
3. Les périmètres visés à l'article R.123-13 et R.123-14 du code de l'urbanisme, tels qu'ils figurent aux documents graphiques annexes du PLU, qui ont des effets sur l'occupation ou l'utilisation des sols, notamment :
 - Les servitudes d'utilité publique
 - les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain (article L.211-1)
 - les périmètres d'actions forestières
 - les périmètres de recherches, d'exploitation et d'aménagement des carrières
4. Les articles L.111-8, L.111-9, L.111-10, L.123-6, et L.313-2, ainsi que l'article 7 de la loi n°85-1496 du 31 décembre 1985 relative à l'aménagement foncier rural, sur le fondement desquels peut être opposé un sursis à statuer.
5. La loi du 27 septembre 1941, modifiée par la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 et la loi n°2003-707 du 1^{er} août 2003 et notamment le décret n°2002-89 du 16 janvier 2002, portant réglementation des fouilles archéologiques.
6. L'article L.421-6 du code de l'urbanisme relatif aux opérations déclarées d'utilité publique et la possibilité de refus du permis de construire.
7. Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sols, qui sont gérées par leur propre législation. Elles sont répertoriées à l'annexe du présent dossier.
8. Les règles spécifiques des lotissements de moins de 10 ans. Elles s'appliquent concomitamment au Plan Local d'Urbanisme, conformément à l'article R.123-14 du code de l'urbanisme.
9. La loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999 dont les articles 105, 107, 108, 109, 111 et 120 ont des répercussions sur l'utilisation des sols. La loi SRU du 13 décembre 2000 dans son article 204 qui modifie l'article L.111-3 du code rural relatif aux distances d'éloignement des bâtiments agricoles vis à vis des habitations, avec la règle de réciprocité et les possibilités de dérogations après avis de la Chambre d'Agriculture.

10. L'article L.123-1-3 du code de l'urbanisme relatif aux aires de stationnement pour les logements sociaux et article L.111-6-1 relatif aux aires de stationnement des commerces et équipements cinématographiques.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONE

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en quatre types de zones :

1. LES ZONES URBAINES (U)

Sont classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Secteur UA : Secteur d'habitat ancien à l'urbanisation dense.

Secteur UD : Secteur d'extension de l'habitat.

Secteur UE Secteur destiné aux activités économiques.

2. LES ZONES A URBANISER (AU)

Les zones à urbaniser englobent des secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Secteurs 2AU : Secteurs insuffisamment équipés, qui ne pourront être ouverts à l'urbanisation qu'après équipement et modification ou révision du P.L.U., destinés prioritairement à de l'habitat.

Secteurs 2AUE : Secteurs insuffisamment équipés, qui ne pourront être ouverts à l'urbanisation qu'après équipement et modification ou révision du P.L.U., destinés prioritairement à des activités économiques.

3. LES ZONES AGRICOLES (A)

Sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Secteurs A : Secteurs agricoles

Secteurs Aa : Secteurs destinés à la protection à long terme des terres agricoles et du paysage.

Indice d : Bâtiments agricoles qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole, conformément à l'article L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme.

4. LES ZONES NATURELLES (N)

Sont classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Secteur N : Secteur naturel.

Secteur Nu : Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées, dans lequel les annexes, l'aménagement du volume existant, l'extension limitée du bâti existant et le changement de destination sont autorisés.

Secteur NI : Secteur destiné aux loisirs

5. SECTEURS ET INDICES

Les secteurs complètent le zonage général et permettent, selon les nécessités d'urbanisme local, de différencier par un indice certaines parties de zones dans lesquelles des dispositions spécifiques s'appliquent :

Indice F : Présence de bâtiment d'exploitation agricole, soumis à des conditions de distance d'implantation ou d'extension vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers. Cette exigence est réciproque pour les nouvelles constructions à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes (article L.111-3 du code rural).

i Secteur identifié comme soumis à un risque d'inondation Les projets pourront être refusés ou acceptés sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, pour tenir compte du risque, en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, dans l'attente du PPRI en cours d'élaboration.

6. LES PLANS COMPORTENT PAR AILLEURS :

- les emplacements réservés qui sont repérés aux documents graphiques et répertoriés dans une liste ;
- les espaces boisés classés (EBC) à conserver, protéger ou à créer, en application des articles L.130-1, L.130-2 et R.123-18-3 du Code de l'urbanisme ;
- les périmètres concernés par le principe de mixité sociale introduit par **l'article L.123-1-5 16°** du Code de l'urbanisme. Rappel de l'article : « *Le règlement peut : 16° Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale* »
- les périmètres concernés par l'application de l'article R.123-11 h) du code de l'urbanisme (éléments paysagers à protéger – boisements – pour des raisons écologiques) ;
- les périmètres concernés par les risques liés au passage de la canalisation d'hydrocarbure.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 1 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures définies à l'article L.123-1 du code de l'urbanisme.

4.1. Une adaptation est « mineure » lorsqu'elle remplit trois conditions :

- Elle doit être rendue nécessaire et justifiée par l'un des trois motifs définis à l'article L.123-1 : nature du sol, configuration des parcelles ou caractère des constructions avoisinantes.
- Elle doit être limitée.
- Elle doit faire l'objet d'une décision expresse et motivée de l'autorité compétente.

4.2. Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 5 - ZONES DE BRUITS

Dans les bandes situées de part et d'autres des axes bruyants repérés aux plans, des prescriptions d'isolation acoustique seront imposées lors de la demande de permis de construire (application des dispositions de l'arrêté interministériel du 6 Octobre 1978), modifié le 23 Février 1983 :

- Axe bruyant de type 1 : A 41, générant une bande de 300 mètres
- Axe bruyant de type 3 : voie ferrée, générant une bande de 100 mètres

ARTICLE 6 - ANTIQUITES HISTORIQUES

Toute découverte de quelque ordre qu'elle soit (structure, objet, vestige, monnaie, ...) doit être signalée immédiatement à la Direction des Antiquités Historiques, soit directement, soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la Préfecture.

Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes et tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 257.1 du Code Pénal.

Dans l'état actuel des connaissances, la Commune compte six sites archéologiques identifiés :

1. St Jean de Droise, La Chapelle : un hôpital et une chapelle du Moyen-âge
2. Maclin : une maison forte du Bas d'époque incertaine (moyen-âge ?)
3. au chef-lieu : une maison forte du Bas moyen-âge
4. à St Jacques, Maclin : une chapelle de l'époque moderne
5. au cimetière, un cimetière du Moyen-âge
6. au cimetière, l'église Saint Pierre du Moyen-âge classique

La carte indiquant leur localisation figure dans le rapport de présentation.

La protection des entités archéologiques actuellement recensées sur le territoire communal relève des dispositions relatives à la prise en compte du patrimoine archéologique dans les opérations d'urbanisme. Ces dispositions peuvent être mises en œuvre par l'autorité compétente pour délivrer les autorisations d'urbanisme (art. R111-4 du code de l'urbanisme, article 7 du décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive).

ARTICLE 7 DROIT DE RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE – L.111-3

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

ARTICLE 8 RAPPELS

8.1. L'édification de clôtures est soumise à déclaration (Art. R. 421-12 d) du Code de l'Urbanisme). Les prescriptions qui les concernent sont définies à l'article 11 du règlement.

8.2 La commune est classée en zone 1b au regard du risque sismique (zone de sismicité faible).

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONES U SECTEURS UA ET UD

Sont classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les installations et constructions de cette zone sont majoritairement destinées aux fonctions de logement. Cependant, l'objectif de mixité urbaine doit permettre de réunir, au sein de cette zone, des activités ou services compatibles avec la présence d'habitat : commerces, équipements d'animation culturelle,...

La zone U comporte des secteurs où des dispositions spécifiques s'appliquent :

Secteur UA : Secteur d'habitat ancien à l'urbanisation dense.

Secteur UD : Secteur d'extension de l'habitat.

Indice F : Présence de bâtiment d'exploitation agricole, soumis à des conditions de distance d'implantation ou d'extension vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers. Cette exigence est réciproque pour les nouvelles constructions à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes (article L.111-3 du code rural).

i Secteur identifié comme soumis à un risque d'inondation Les projets pourront être refusés ou acceptés sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, pour tenir compte du risque, en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, dans l'attente du PPRI en cours d'élaboration.

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

ARTICLE U 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions nouvelles à usage agricole
- les constructions à usage industriel
- les installations classées soumises à autorisation (établissements qui impliquent des périmètres de protection incompatibles avec la présence d'habitat)
- les dépôts de toute nature et les décharges
- les affouillements et exhaussements du sol non liés strictement à une opération autorisée dans la zone ou aux travaux publics
- les terrains de camping et de caravaning, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs et habitations légères de loisirs
- le stationnement de caravanes isolées
- les carrières

Canalisation de transports d'hydrocarbures

Dans la zone des dangers graves (PEL) : toute construction ou extension d'établissements recevant du public relevant des catégories 1 à 3 et les immeubles de grande hauteur sont interdits.

Dans la zone des dangers très graves (ELS) : toute construction ou extension d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes et les immeubles de grande hauteur sont interdits.

Distances en mètres à prendre en compte de part et d'autre de la canalisation

Type d'environnement	Zone dangers significatifs (IRE)	Zone dangers graves (PEL)	Zone dangers très graves (ELS)	Zone dangers significatifs (IRE)	Zone dangers graves (PEL)	Zone dangers très graves (ELS)
				Après mise en place d'une protection complémentaire (PC)		
Implantation en zone rurale	250 m	200 m	165 m	55 m	45 m	40 m
Implantation en zone rurale Cas particulier (forêt, vallée encaissée)	250 m	200 m	165 m	55 m	45 m	40 m
Implantation en zone urbaine	250 m	200 m	165 m	55 m	45 m	40 m

- IRE : distance correspondant aux effets irréversibles, de part et d'autre de l'axe de la canalisation
- PEL : distance correspondant aux premiers effets létaux, de part et d'autre de l'axe de la canalisation

- ELS : distance correspondant aux effets létaux significatifs, de part et d'autre de l'axe de la canalisation

ARTICLE U 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS

Rappels

En cas de disparition accidentelle ou de démolition, la reconstruction des bâtiments est autorisée, le cas échéant sous réserve de prescriptions particulières et notamment de la prise en compte des risques naturels, conformément à l'article L111-3 du code de l'urbanisme.

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable (Art. R. 421-12 d) du Code de l'Urbanisme). Les prescriptions qui les concernent sont définies à l'article 11 du règlement.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir (L.421-3 du code de l'urbanisme).

Dans les secteurs identifiés par un indice « i » identifiant un risque d'inondation, les projets pourront être refusés ou acceptés sous condition, en application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme, dans l'attente du PPRI en cours d'élaboration.

Dans les bandes de 300 et 100 m situées de part et d'autres des axes bruyants repérés aux plans (respectivement autoroute A41 et voie ferrée), des prescriptions d'isolement acoustique seront imposées lors de la demande de permis de construire.

Sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations des sols suivantes :

L'aménagement de la zone U des Combettes devra être compatible avec les orientations d'aménagement.

La restauration des bâtiments à usage agricole existants, à condition que cette restauration ait pour vocation la réduction ou suppression des nuisances occasionnées au voisinage et n'augmente pas les capacités d'accueil en animaux ou qu'elle ait pour objet le changement de destination du bâtiment.

L'extension et la création d'installations à usage d'artisanat, de commerce ou de bureaux sont autorisées à condition que des dispositions soient prises pour intégrer les surfaces de stockage de matériaux et matériels dans leur environnement, par un traitement paysager (plantation par exemple). Ces activités ne devront pas présenter de nuisances pour l'habitat.

Les installations classées soumises à déclaration, si elles correspondent à des activités nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 3 - ACCES ET VOIRIE

A titre d'information : tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 692 du Code Civil.

1. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
2. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent permettre de satisfaire les exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, du déneigement et la collecte des ordures ménagères.
3. Les accès directs aux routes départementales sont réglementés et ne doivent pas porter atteinte à la sécurité publique, ou détériorer les conditions de circulation.
4. Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
5. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
6. Les portails seront situés avec un recul de 2,5 mètres au minimum par rapport au bord de chaussée, à l'exception des secteurs UA.

ARTICLE U 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol.

1. Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement

2.1. Zones desservies :

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement d'affectation doit être équipé d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales, et être raccordé au réseau public.

L'évacuation des eaux usées liée aux activités artisanales, et commerciales dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un prétraitement approprié, si besoin.

Les effluents agricoles (purins, etc..) ne peuvent être rejetés aux réseaux publics.

2.2. Zones non desservies :

En l'absence de réseau d'assainissement eaux usées ou en l'attente de celui-ci, il peut être admis un dispositif d'assainissement individuel, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, conforme aux réglementations en vigueur.

3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne devront pas aggraver la situation antérieure.

Le constructeur réalisera les dispositifs appropriés pour gérer les eaux pluviales (rétention, évacuation vers un exutoire ou une infiltration in situ).

Les accès aux terrains à partir des voies publiques devront maintenir le fil d'eau des fossés traversés et être équipés de grille-avaloir empêchant le ruissellement des eaux sur la voie publique.

4. Electricité - Téléphone - Télévision

Tout nouveau réseau sera à réaliser par câbles souterrains.

ARTICLE U 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Dans les secteurs en assainissement individuel : surface minimale de 800 m² par construction existante ou nouvelle.

ARTICLE U 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Dans les secteurs UA

Les constructions nouvelles s'implanteront à 6 mètres au minimum de l'axe des voies. Une tolérance de 1 mètre est admise pour les débords de toiture, balcons...

2. Dans les secteurs UD

Le recul est fixé comme suit :

- 100 mètres par rapport à l'axe des autoroutes (lorsque s'applique l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme)
- 10 m par rapport à l'axe des routes départementales hors agglomération
- 7 m par rapport à l'axe des routes départementales en agglomération
- 7 m par rapport à l'axe des routes communales

Une tolérance de 1 mètre est admise pour les débords de toiture, balcons...

Dans le cas de l'amélioration d'une construction existante située dans la marge de recul d'une voie, le projet de construction ne pourra diminuer le recul existant.

3. Dans tous les secteurs

L'ensemble des dispositions énoncées dans les alinéas précédents ne s'applique pas pour les constructions ou installations d'intérêt collectif.

Les portails s'implanteront à 2,5 mètres au minimum du bord des voiries.

ARTICLE U 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN

1. Dans les secteurs UA

Les constructions peuvent s'implanter librement, à l'exception des piscines, qui doivent respecter une distance de 2 mètres au minimum de la limite.

2. Dans les secteurs UD

1. Les constructions principales s'implanteront à 4 mètres au minimum de la limite séparative, sauf dans le cas d'aménagement ou de reconstruction d'un bâtiment dans le volume existant. Une tolérance de 1 mètre est admise pour les débords de toiture, balcons...

2. Les constructions peuvent également s'implanter sur la limite séparative, afin d'établir des bâtiments jumelés.

3. Les annexes collées ou non accolées à la construction principale sont autorisées jusqu'à 1 m au minimum de la limite séparative, si leur hauteur n'excède pas 3,5 m et si la longueur de chaque façade bordant la limite n'excède pas 6 mètres (ces deux conditions s'appliquent dans bande de 1 à 4 mètres). Une tolérance de 0,8 mètre est admise pour les débords de toiture.

Elles peuvent également s'implanter sur la limite séparative, afin d'établir des bâtiments jumelés.

4. Les piscines doivent s'implanter à une distance minimale de 2 (deux) mètres par rapport aux limites séparatives.

3. Dans tous les secteurs

L'ensemble des dispositions énoncées dans les alinéas précédents ne s'applique pas pour les constructions ou installations d'intérêt collectif.

ARTICLE U 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE U 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant travaux en cas de remblais et après travaux en cas de déblais ; la hauteur maximale ne doit pas excéder :

- 11 mètres au faîtage pour les toitures à deux pans ou plus
- 7 mètres au point le plus haut pour les toitures à un pan ou plates

Cas des annexes accolées ou non accolées au bâtiment principal : 3,5 mètres dans la bande de 1 à 4 mètres par rapport à la limite.

Sur les terrains en pente, les cotes de hauteur sont prises en façade aval.

En cas de reconstruction, la hauteur pourra atteindre la hauteur du bâtiment initial, même si celle-ci excède la règle fixée ci-dessus.

ARTICLE U 11 - ASPECT EXTERIEUR

Rappel : afin de faciliter l'instruction des demandes de constructions et de veiller à leur meilleure intégration, la Commune conseille aux usagers de l'informer de leurs intentions. Par ailleurs, une consultance architecturale est mise en place, qu'il convient de consulter.

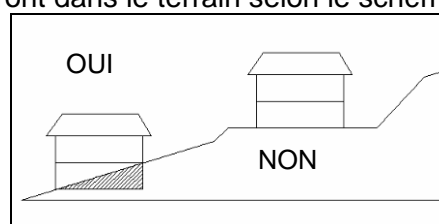
Le respect du caractère de l'environnement, des constructions voisines est impératif, notamment en ce qui concerne les proportions, la pente des toitures et leurs débords, la nature et l'aspect des matériaux utilisés.

L'unité architecturale locale prévaudra sur les expressions trop individuelles ou étrangères à la région.

1. L'implantation

La meilleure adaptation au terrain naturel doit être recherchée afin de réduire au minimum les mouvements de terre ; la pente du terrain sera utilisée pour accéder aux différents niveaux de la construction. Le terrain naturel sera reconstitué au mieux autour des constructions.

Les constructions s'implanteront dans le terrain selon le schéma ci-dessous.



La hauteur des murs de soutènement est limitée à 1,5 mètre. Les structures en terrasses sont autorisées (murs de 1,5 mètre).

2. Clôtures

Les clôtures ne doivent pas gêner la visibilité le long des voies et des carrefours. Elles ne devront pas gêner le déneigement (ou être prévues démontables en cas de neige).

Lorsqu'elles seront souhaitées, elles seront réalisées en barrières d'aspect bois ou en grillage de teinte mate foncée. Les panneaux pleins sont interdits le long des routes. La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,20 mètre. La hauteur des murets d'aspect maçonné est limitée à 0,40 mètre.

3. L'entretien et la tenue de l'environnement

Les constructions et abords doivent présenter un aspect fini. Ils doivent être entretenus de sorte que l'aspect, la salubrité et la sécurité soient préservés.

ARTICLE U 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, dans des parkings de surface ou des garages.

2. En zone UD, pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 1 place de stationnement par tranche commencée de 50 m² de SHON, avec un minimum d'une place par logement.

3. Pour les autres constructions dans les zones UA et UD, il est exigé :

Pour les commerces

1 place pour 25 m² de surface de vente

Pour les bureaux

1 place pour 20 m² de plancher hors oeuvre nette

Pour les restaurants

1 place pour 10 m² de salle de restaurant

Pour les hôtels

2 places pour 3 chambres

les places ne sont pas cumulatives en cas d'hôtel restaurant.

Pour les salles de spectacles et de réunions

1 place pour 10 sièges

Pour les locaux à usage artisanal

1 place pour 25 m² de SHON.

4. Toutefois, en cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires en stationnement sur le terrain de l'opération, le constructeur peut réaliser les places de stationnement manquantes sur un autre terrain à condition que

celui-ci ne soit pas distant de plus de 250 m de la construction principale et que lesdites places de stationnement soient affectées aux utilisateurs du bâtiment projeté par un acte authentique soumis à la publicité foncière.

5. Dans les secteurs UD, en cas de non respect des dispositions contenues dans les alinéas 2, 3 et 4, il sera fait application de l'article L.123-1-2 du Code de l'Urbanisme concernant la participation financière du constructeur proportionnelle au nombre de places non réalisées.

ARTICLE U 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les projets définiront au plan masse l'organisation des terrains : enseignes, entrée, stationnement, desserte de service, aire de manœuvre, stockage, espaces verts, ...
Les surfaces libres seront engazonnées et plantées.

Par souci d'intégration au paysage local, les plantations de haies et bosquets seront réalisées en mélangeant les arbres et les arbustes de variété locale, de hauteur et floraison diverses ; les haies unitaires de lauriers, thuyas ou autre essence persistante sont interdites en bordure de route.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre places de parking.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONES U SECTEUR UE

Sont classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les installations et constructions de cette zone sont majoritairement destinées aux activités économiques.

Secteur UE : Secteur destiné aux activités économiques

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

ARTICLE UE 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdites les occupations ou utilisations du sol suivantes :

- les installations classées pour l'environnement (ICPE) soumises à autorisation
- l'ouverture de carrières,
- les constructions à destination agricole,
- les terrains de camping caravanning
- les affouillements et les exhaussements du sol non liés strictement à une opération de construction ou de travaux publics,
- les constructions à usage d'habitation autres que celles mentionnées à l'article UE2,
- les dépôts de véhicules.

ARTICLE UE 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS

Rappels

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable (Art. R. 421-12 d) du Code de l'Urbanisme). Les prescriptions qui les concernent sont définies à l'article 11 du règlement.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir (L.421-3 du code de l'urbanisme).

Dans les bandes de 300 et 100 m situées de part et d'autres des axes bruyants repérés aux plans (respectivement autoroute A41 et voie ferrée), des prescriptions d'isolement acoustique seront imposées lors de la demande de permis de construire.

Sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations des sols suivantes :

Le logement pour le gardiennage est limité à 30 m². Ce logement devra être intégré au bâtiment d'activité. L'extension de ce logement de fonction est interdite.

Les installations classées (soumises à déclaration) ne doivent entraîner pour le voisinage aucune incommodité.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE

A titre d'information : tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 692 du Code Civil.

1. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
2. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
3. Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
4. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol.

1. Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement d'affectation doit être équipé d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales, et être raccordé au réseau public.

L'évacuation des eaux usées liée aux activités artisanales, industrielles et commerciales dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un prétraitement approprié, si besoin.

3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne devront pas aggraver la situation antérieure.

Le constructeur réalisera les dispositifs appropriés pour gérer les eaux pluviales (rétention, évacuation vers un exutoire ou une infiltration in situ).

Les accès aux terrains à partir des voies publiques devront maintenir le fil d'eau des fossés traversés et être équipés de grille-avaloir empêchant le ruissellement des eaux sur la voie publique.

4. Electricité – Téléphone – Télévision

Tout nouveau réseau sera à réaliser en souterrain.

ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En l'absence d'indication portée au plan, le recul est fixé comme suit :

- 5 mètres du bord de la chaussée de la voie de desserte existante ou à créer, trottoirs exclus ; en cas de présence d'un cordon boisé, la distance est portée à 7,5 m (soit 3 mètres du cordon boisé).
- 40 mètres par rapport à l'axe des autoroutes.
- 10 mètres par rapport à l'axe des voies communales

La distance est mesurée en tout point du bâtiment.

Dans le cas de l'amélioration d'une construction existante située dans la marge de recul d'une voie, le projet de construction ne pourra diminuer le recul existant.

L'ensemble des dispositions énoncées dans les alinéas précédents ne s'applique pas pour les constructions ou installations d'intérêt collectif.

ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN

1. Les constructions peuvent s'implanter aux limites séparatives sauf le long des limites de zone ou de secteur.

Dans le cas de constructions jointives de part et d'autre de la limite, des mesures doivent être prises pour éviter la propagation des incendies et conforme à la réglementation en service.

2. Dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 2 mètres. En cas de présence d'un cordon boisé, la distance est portée à 4,5 mètres (soit 3 mètres du cordon boisé).

3. Des dispositions différentes pourront être appliquées pour la construction des ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics (EDF, PTT, GDF, SNCF, Eau potable, etc..).

ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrage technique, cheminée et autres superstructures exclus. Cette hauteur ne doit pas excéder :

- 10 mètres dans la bande des 100 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute
- 12 mètres au-delà de la bande des 100 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

Rappel : afin de faciliter l'instruction des demandes de constructions et de veiller à leur meilleure intégration, la Commune conseille aux usagers de l'informer de leurs intentions. Par ailleurs, une consultance architecturale est mise en place, qu'il convient de consulter.

1. Toutes les constructions devront présenter un aspect fini.
2. Les constructions identifiant des architectures domestiques traditionnelles (pente de toiture importante, avec coupe, matériaux tels que l'ardoise...) sont interdites.
3. La volumétrie des constructions sera simple et inscrite dans des formes géométriques facilement identifiables.
4. Les façades seront de couleur claire, dans les tons blanc, blanc cassé, beige, gris clair ou couleur du matériau en verre ou en bois. Les teintes vives ne pourront être utilisées qu'en surface réduite pour souligner certains détails architecturaux (ouvertures, modénatures, bords de toiture...)
La couleur des matériaux de couvertures sera identique à celle de la façade ou de teinte gris ardoise ou terre cuite, en référence aux couvertures locales. La pente de la toiture sera de 20% au maximum ; dans le cas d'une toiture en pente, le faîtage devra être masqué par un acrotère. Les toitures de forme arrondies sont autorisées.

5. Les annexes, murs séparatifs et clôtures diverses devront s'harmoniser avec le bâtiment principal. La clôture sera de type métallique d'une hauteur maximale de 1,70 m. Elle sera implantée au trou par trou (pas de muret), à 150 cm de l'axe de plantation de la haie. La nature de la clôture sera en treillis soudé. La clôture (grillage + poteaux) sera de teinte vert sombre.

Les annexes seront de préférence intégrées aux corps des bâtiments principaux. En cas de constructions séparées, elles seront de même aspect que le bâtiment principal.

6. Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux, site et paysages environnants.

7. L'unité d'aspect doit prévaloir sur les expressions individuelles.

8. L'implantation des constructions doit rechercher la meilleure adaptation au terrain naturel, en réduisant au maximum les mouvements de terrain.

9. Les clôtures ne devront pas gêner la visibilité le long des voies et dans les carrefours.

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, dans des parkings de surface ou des garages.

2. Il est exigé :

Pour les constructions à usage de logement de fonction

1 place pour 30 m² de SHON

Pour les commerces

1 place pour 10 m² de SHON

Pour les bureaux

1 place pour 20 m² de SHON

Pour les restaurants et les hôtels

1 place pour 10 m² de salle de restaurant

2 places pour 3 chambres d'hôtel

les places ne sont pas cumulatives dans le cas d'hôtels restaurants

Pour les établissements industriels ou artisanaux et leurs entrepôts

1 place pour 25 m² de SHON, non compris le stationnement de poids lourds.

Pour les constructions à usage exclusif d'entrepôts non liés à une activité industrielle ou artisanale

1 place par 150 m² de SHON, non compris le stationnement de poids lourds.

Le nombre de places exigibles est plafonné à 30, non compris le stationnement des poids lourds.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

3 L'application de cette règle sera faite dans le cas de constructions neuves et pour les nouveaux volumes créés lors d'un aménagement.

4. En cas de non respect des dispositions contenues dans les alinéas 2 et 3, il sera fait application de l'article L.123-1-2 du Code de l'Urbanisme concernant la participation financière du constructeur proportionnelle au nombre de places non réalisées.

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les projets définiront au plan masse l'organisation du terrain : enseignes, entrée, stationnement, desserte de service, aire de manœuvre, stockage, espaces verts ...

Les plantations de haies, coupe-vent, bosquets, alignements d'arbres, seront définies pour accompagner les limites de clôture, ombrager les parkings, agrémenter les espaces d'accueil, masquer le stockage, ...

Les surfaces libres réservées aux extensions seront engazonnées et plantées.

Par souci d'intégration au paysage local, les plantations de haies et bosquets seront réalisés en mélangeant les arbres et les arbustes de variété locale, de hauteur et floraison diverses ; éviter les haies unitaires de lauriers et thuyas.

Les surfaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonnière devront être engazonnées et plantées à raison d'un arbre pour 200 m².

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre places de parking.

La réalisation de dépôts ou la construction d'installations techniques ne pouvant bénéficier d'un traitement architectural seront obligatoirement assujetties à la réalisation d'un masque végétal assurant une protection visuelle suffisante.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le Coefficient d'occupation du sol n'est pas limité.

Seuls les logements pour le gardiennage (article 2) sont limités à 30 m² au maximum.

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONES AU

Sont classés en zones à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Sur la commune de MOGNARD, il existe un type de zone AU :

- celle dont les équipements à la périphérie immédiate (voies et réseaux primaires) ont une capacité insuffisante ; il s'agit des zones 2AU (strictes).

Zones 2AU : Secteurs insuffisamment équipés, qui ne pourront être ouverts à l'urbanisation qu'après équipement et modification ou révision du P.L.U., destinés prioritairement à de l'habitat.

Zones 2AUE : Secteurs insuffisamment équipés, qui ne pourront être ouverts à l'urbanisation qu'après équipement et modification ou révision du P.L.U., destinés prioritairement à des activités économiques.

i Secteur identifié comme soumis à un risque d'inondation Les projets pourront être refusés ou acceptés sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, pour tenir compte du risque, en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, dans l'attente du PPRI en cours d'élaboration.

Dans la zone AU de Pré Guignet concernée par la servitude mentionnée à l'**article L.123-1-5 16°** du Code de l'urbanisme, un minimum de 20% de **logements locatifs sociaux** devra être réalisé.

L'ouverture à l'urbanisation des **zones 2AU (strictes)** est conditionnée par une modification ou une révision du P.L.U..

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

ARTICLE AU 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Compte tenu du caractère de la zone 2AU (équipements insuffisants), toute opération de construction ou d'aménagement est interdite, à l'exception des équipements publics nécessaires au développement futur de la zone.

Canalisation de transports d'hydrocarbures

Dans la zone des dangers graves (PEL) : toute construction ou extension d'établissements recevant du public relevant des catégories 1 à 3 et les immeubles de grande hauteur sont interdits.

Dans la zone des dangers très graves (ELS) : toute construction ou extension d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes et les immeubles de grande hauteur sont interdits.

Distances en mètres à prendre en compte de part et d'autre de la canalisation

Type d'environnement	Zone dangers significatifs (IRE)	Zone dangers graves (PEL)	Zone dangers très graves (ELS)	Zone dangers significatifs (IRE)	Zone dangers graves (PEL)	Zone dangers très graves (ELS)
				Après mise en place d'une protection complémentaire (PC)		
Implantation en zone rurale	250 m	200 m	165 m	55 m	45 m	40 m
Implantation en zone rurale Cas particulier (forêt, vallée encaissée)	250 m	200 m	165 m	55 m	45 m	40 m
Implantation en zone urbaine	250 m	200 m	165 m	55 m	45 m	40 m

- IRE : distance correspondant aux effets irréversibles, de part et d'autre de l'axe de la canalisation
- PEL : distance correspondant aux premiers effets létaux, de part et d'autre de l'axe de la canalisation
- ELS : distance correspondant aux effets létaux significatifs, de part et d'autre de l'axe de la canalisation

ARTICLE AU 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS

Dans les secteurs identifiés par un indice « i » identifiant un risque d'inondation, les projets pourront être refusés ou acceptés sous condition, en application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme, dans l'attente du PPRI en cours d'élaboration.

Seuls les équipements publics ou d'intérêt collectif sont autorisés dans les zones 2AU, à condition d'être nécessaires à l'aménagement ultérieur de la zone ou de ne pas porter atteinte à son développement futur.

L'aménagement des zones AU devra être compatible avec les orientations d'aménagement, si elles existent.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLES AU 3 A AU 13**

Non réglementés.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé.

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONES A

Sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Dans cette zone, seules peuvent être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole (constructions à caractère fonctionnel nécessaires aux exploitations, au logement des personnes travaillant sur l'exploitation, bâtiments complémentaires et nécessaires à l'activité agricole et à l'élevage,...),
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- le changement de destination des bâtiments agricoles désignés aux documents graphiques du règlement par indice « d ».

Des aménagements annexes peuvent également être admis dans la mesure où ces activités sont directement liées à l'exploitation agricole et en demeurent l'accessoire, tels que les gîtes ruraux, un local sur le lieu de l'exploitation pour permettre la vente des produits de la ferme,...

La zone A comporte des secteurs où, compte tenu des spécificités locales analysées dans le diagnostic du rapport de présentation, des dispositions spécifiques s'appliquent :

Secteurs A : Secteurs agricoles

Secteurs Aa : Secteurs destinés à la protection à long terme des terres agricoles et du paysage.

Indice d : Désigne les bâtiments agricoles qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole, conformément à l'article L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme.

Indice F : Présence de bâtiment d'exploitation agricole, soumis à des conditions de distance d'implantation ou d'extension vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers. Cette exigence est réciproque pour les nouvelles constructions à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes (article L.111-3 du code rural).

i Secteur identifié comme soumis à un risque d'inondation Les projets pourront être refusés ou acceptés sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, pour tenir compte du risque, en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, dans l'attente du PPRI en cours d'élaboration.

SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE A 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Dans les secteurs A et Aa, sont interdits :

Toute construction et installation des sols est interdite, à l'exception

- des occupations et utilisations autorisées dans l'article 2
- des bâtiments et installations nécessaires à l'activité agricole
- des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Canalisation de transports d'hydrocarbures

Dans la zone des dangers graves (PEL) : toute construction ou extension d'établissements recevant du public relevant des catégories 1 à 3 et les immeubles de grande hauteur sont interdits.

Dans la zone des dangers très graves (ELS) : toute construction ou extension d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes et les immeubles de grande hauteur sont interdits.

Distances en mètres à prendre en compte de part et d'autre de la canalisation

Type d'environnement	Zone dangers significatifs (IRE)	Zone dangers graves (PEL)	Zone dangers très graves (ELS)	Zone dangers significatifs (IRE)	Zone dangers graves (PEL)	Zone dangers très graves (ELS)
				Après mise en place d'une protection complémentaire (PC)		
Implantation en zone rurale	250 m	200 m	165 m	55 m	45 m	40 m
Implantation en zone rurale Cas particulier (forêt, vallée encaissée)	250 m	200 m	165 m	55 m	45 m	40 m
Implantation en zone urbaine	250 m	200 m	165 m	55 m	45 m	40 m

- IRE : distance correspondant aux effets irréversibles, de part et d'autre de l'axe de la canalisation
- PEL : distance correspondant aux premiers effets létaux, de part et d'autre de l'axe de la canalisation
- ELS : distance correspondant aux effets létaux significatifs, de part et d'autre de l'axe de la canalisation

ARTICLE A 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS

Rappels

Les projets de construction pourront être interdits ou soumis à des prescriptions particulières relatives aux risques naturels.

Dans les secteurs identifiés par un indice « i » identifiant un risque d'inondation, les projets pourront être refusés ou acceptés sous condition, en application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme, dans l'attente du PPRI en cours d'élaboration.

En cas de disparition accidentelle ou de démolition, la reconstruction des bâtiments est autorisée, le cas échéant sous réserve de prescriptions particulières et notamment de la prise en compte des risques naturels, conformément à l'article L111-3 du code de l'urbanisme.

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable (Art. R. 421-12 d) du Code de l'Urbanisme). Les prescriptions qui les concernent sont définies à l'article 11 du règlement.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir (L.421-3 du code de l'urbanisme).

Préservation des espaces ruraux : les constructions autorisées ne devront pas avoir de conséquences dommageables pour l'environnement ou conduire à la destruction d'espaces boisés et agricoles représentant une valeur économique ou écologique, ni représenter un risque de nuisance pour les ressources en eau.

Dans les bandes de 300 et 100 m situées de part et d'autres des axes bruyants repérés aux plans (respectivement autoroute A41 et voie ferrée), des prescriptions d'isolement acoustique seront imposées lors de la demande de permis de construire.

Sont admises, uniquement dans les secteurs A (agricoles souples), et sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes

- Les bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes sous réserve :
 - de la nécessité justifiée de résider sur le site principal de l'activité de l'exploitation, appréciée en fonction de la nature de l'activité et de son importance,
 - que la construction soit implantée, selon la nature de l'activité, dans ou à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation et forme un ensemble cohérent avec ces derniers, (rayon de 30 mètres du bâtiment principal d'exploitation)

Dans tous les secteurs A (A et Aa)

- Les bâtiments **désignés** au plan par un **indice « d »** peuvent changer de destination, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, à condition que ce changement de destination ne compromette pas l'exploitation agricole, conformément à l'article L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme
- Les installations d'intérêt général, sous réserve que leur implantation ne nuise pas à l'activité agricole, s'inscrive dans l'environnement par un traitement approprié (écran végétal, enfouissement,...).

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

A titre d'information : tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 692 du Code Civil.

1. Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et qui permettent de satisfaire les exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et du déneigement.

2. Les accès directs aux Routes Départementales sont réglementés et ne doivent pas porter atteinte à la sécurité publique ou détériorer les conditions de circulation.
Les mesures de protection pourront conduire à interdire l'accès direct des parcelles riveraines aux voies suivantes : RD 49, RD 53.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement de destination doit être raccordé au réseau d'eau potable.

2. Assainissement

2.1. Zones desservies

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement de destination doit être équipé d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales, et être raccordé au réseau public séparatif.

L'évacuation des eaux usées liée aux activités agricoles dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un prétraitement approprié.

Les effluents agricoles (purins, etc...) ne peuvent être rejetés aux réseaux publics.

2.2. Zones non desservies

En l'absence de réseau d'assainissement eaux usées ou en l'attente de celui-ci, il peut être admis un dispositif d'assainissement individuel, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et dont la possibilité de mise en oeuvre est conditionnée par les dispositions énoncées aux annexes sanitaires.

3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne devront pas aggraver la situation antérieure.

Le constructeur réalisera les dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire.

Les accès aux terrains à partir des voies publiques devront maintenir le fil d'eau des fossés traversés et être équipés de grille-avaloir empêchant le ruissellement des eaux sur la voie publique.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Dans les secteurs en assainissement individuel : surface minimale de 800 m² par construction à usage d'habitation existante ou nouvelle.

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

Les constructions nouvelles s'implanteront à une distance minimale de :

- 100 m par rapport à l'axe des autoroutes pour les constructions autres qu'agricoles, lorsque s'applique l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme)
- 35 mètres par rapport à l'axe des autoroutes pour les constructions agricoles
- 10 m par rapport à l'axe des routes départementales hors agglomération
- 7 m par rapport à l'axe des routes départementales en agglomération
- 7 m par rapport à l'axe des routes communales

La distance s'applique en tout point du bâtiment.

Les portails s'implanteront à 2,5 mètres au minimum du bord des voiries.

Dans tous les secteurs

L'ensemble des dispositions énoncées dans les alinéas précédents ne s'applique pas pour les constructions ou installations d'intérêt collectif.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN

1. Les constructions s'implanteront à 4 mètres au minimum de la limite séparative Une tolérance de 1 mètre est admise pour les débords de toiture, balcons...

2. Toutefois, en cas de reconstruction après sinistre, les prospects à respecter pourront être ceux qui existaient précédemment.

3. Le recul de toute construction ou installation par rapport aux berges des cours d'eau sera de 10 mètres au minimum.

Dans tous les secteurs

L'ensemble des dispositions énoncées dans les alinéas précédents ne s'applique pas pour les constructions ou installations d'intérêt collectif.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux en cas de remblais et après travaux en cas de déblais ; la hauteur maximale ne doit pas excéder :

- Non réglementé pour les constructions à usage agricole
- 11 mètres au faitage pour les constructions à usage autre qu'agricole, autorisées à l'article 2, à toiture à deux pans ou plus
- 7 mètres au point le plus haut pour les constructions à usage autre qu'agricole, autorisées à l'article 2, à toitures à un pan ou plates

Sur les terrains en pente, les cotes de hauteur sont prises en façade aval.

En cas de reconstruction, la hauteur pourra atteindre la hauteur du bâtiment initial, même si celle-ci excède la règle fixée ci-dessus.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

Rappel : afin de faciliter l'instruction des demandes de constructions et de veiller à leur meilleure intégration, la Commune conseille aux usagers de l'informer de leurs intentions. Par ailleurs, une consultance architecturale est mise en place, qu'il convient de consulter.

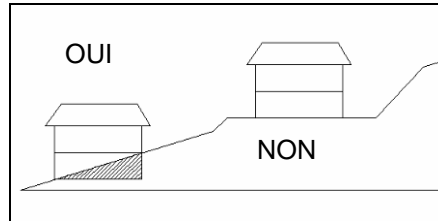
Le respect du caractère de l'environnement, des constructions voisines est impératif, notamment en ce qui concerne les proportions, la pente des toitures et leurs débords, la nature et l'aspect des matériaux utilisés.

1. L'implantation

La meilleure adaptation au terrain naturel doit être recherchée afin de réduire au minimum les mouvements de terre ; la pente du terrain sera utilisée pour accéder aux différents

niveaux de la construction. Le terrain naturel sera reconstitué au mieux autour des constructions.

Les constructions s'implanteront dans le terrain selon le schéma ci-dessous.



La hauteur des murs de soutènement est limitée à 1,5 mètre. Les structures en terrasses sont autorisées (murs de 1,5 mètre).

2. Clôtures

Les clôtures ne doivent pas gêner la visibilité le long des voies et des carrefours. Elles ne devront pas gêner le déneigement (ou être prévues démontables en cas de neige).

Lorsqu'elles seront souhaitées, elles seront réalisées en barrières d'aspect bois ou en grillage de teinte mate foncée. Les panneaux pleins sont interdits le long des routes. La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,20 mètre. La hauteur des murets d'aspect maçonné est limitée à 0,40 mètre.

3. L'entretien et la tenue de l'environnement

Les constructions et abords doivent présenter un aspect fini. Ils doivent être entretenus de sorte que l'aspect, la salubrité et la sécurité soient préservés.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, dans des parkings de surface ou des garages.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 1 place de stationnement par tranche commencée de 50 m² de SHON.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Par souci d'intégration au paysage local, les plantations de haies et bosquets seront de préférence réalisées en mélangeant les arbres et arbustes de variété locale, de hauteur et floraison diverses.

Les haies unitaires continues de type urbain en végétaux à feuillage persistant sont interdites le long des routes.

La réalisation de dépôts ou la construction d'installations techniques ne pouvant bénéficier d'un traitement architectural sera obligatoirement assujettie à la réalisation d'un masque végétal assurant une protection visuelle suffisante.

Les citernes de gaz ou d'hydrocarbure devront être enterrées. En cas d'impossibilité technique, elles seront protégées des vues par un masque végétal.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

ZONES N

Sont classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Etant donné ses particularités, la zone naturelle se compose de sous-secteurs, qui sont :

Secteurs N : Secteurs à caractère naturel

Secteur NI : Secteur destiné aux loisirs

Secteur Nu : Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées, dans lequel les annexes, l'aménagement du volume existant, l'extension limitée du bâti existant et le changement de destination sont autorisés.

i Secteur identifié comme soumis à un risque d'inondation Les projets pourront être refusés ou acceptés sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, pour tenir compte du risque, en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, dans l'attente du PPRI en cours d'élaboration.

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

ARTICLE N 1 OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Toute occupation et utilisation des sols est interdite, à l'exception

- des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- des éléments autorisés dans l'article 2

Canalisation de transports d'hydrocarbures

Dans la zone des dangers graves (PEL) : toute construction ou extension d'établissements recevant du public relevant des catégories 1 à 3 et les immeubles de grande hauteur sont interdits.

Dans la zone des dangers très graves (ELS) : toute construction ou extension d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes et les immeubles de grande hauteur sont interdits.

Distances en mètres à prendre en compte de part et d'autre de la canalisation

Type d'environnement	Zone dangers significatifs (IRE)	Zone dangers graves (PEL)	Zone dangers très graves (ELS)	Zone dangers significatifs (IRE)	Zone dangers graves (PEL)	Zone dangers très graves (ELS)
				Après mise en place d'une protection complémentaire (PC)		
Implantation en zone rurale	250 m	200 m	165 m	55 m	45 m	40 m
Implantation en zone rurale Cas particulier (forêt, vallée encaissée)	250 m	200 m	165 m	55 m	45 m	40 m
Implantation en zone urbaine	250 m	200 m	165 m	55 m	45 m	40 m

- IRE : distance correspondant aux effets irréversibles, de part et d'autre de l'axe de la canalisation
- PEL : distance correspondant aux premiers effets létaux, de part et d'autre de l'axe de la canalisation
- ELS : distance correspondant aux effets létaux significatifs, de part et d'autre de l'axe de la canalisation

ARTICLE N 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS

1. Rappels

Les projets de constructions pourront être interdits ou soumis à des prescriptions particulières relatives aux risques naturels.

Dans les secteurs identifiés par un indice « i » identifiant un risque d'inondation, les projets pourront être refusés ou acceptés sous condition, en application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme, dans l'attente du PPRI en cours d'élaboration.

En cas de disparition accidentelle ou de démolition, la reconstruction des bâtiments est autorisée, le cas échéant sous réserve de prescriptions particulières et notamment de la prise en compte des risques naturels, conformément à l'article L111-3 du code de l'urbanisme.

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable (Art. R. 421-12 d) du Code de l'Urbanisme). Les prescriptions qui les concernent sont définies à l'article 11 du règlement.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir (L.421-3 du code de l'urbanisme).

Dans les bandes de 300 et 100 m situées de part et d'autres des axes bruyants repérés aux plans (respectivement autoroute A41 et voie ferrée), des prescriptions d'isolement acoustique seront imposées lors de la demande de permis de construire.

2. Sont admises sous conditions les occupations et utilisations des sols suivantes

Dans tous les secteurs N

- Les installations d'intérêt collectif sous réserve qu'elles s'inscrivent dans l'environnement par un traitement approprié (écran végétal, enfouissement,...).
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les bois, forêts et parcs situés dans le périmètre de l'Espace Boisé Classé (EBC)
- Les exhaussements ou affouillements du sol à des fins écologiques.

Dans les secteurs NI

Les constructions et équipements publics nécessaires à la pratique des sports et loisirs.

Dans les secteurs Nu

- Les annexes aux constructions principales.
- Les constructions existantes peuvent faire l'objet de restauration, de transformation, d'un changement de destination et d'une extension de volume créant une surface au sol limitée à 50 m².

SECTION 2 - CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

A titre d'information : tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 692 du Code Civil.

1. Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et qui permettent de satisfaire les exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et du déneigement.

2. Les accès directs aux Routes Départementales sont réglementés et ne doivent pas porter atteinte à la sécurité publique ou détériorer les conditions de circulation.

Les mesures de protection pourront conduire à interdire l'accès direct des parcelles riveraines aux voies suivantes : RD 49, RD 53.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau

Toute construction à usage d'habitation, tout établissement ou installation abritant des activités ou des équipements de loisir doit être alimentée en eau potable.

2. Assainissement

2.1. Zones desservies :

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement d'affectation doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales, et être raccordé au réseau public séparatif.

2.2. Zones non desservies

En l'absence de réseau d'assainissement eaux usées ou en l'attente de celui-ci, il peut être admis un dispositif d'assainissement individuel, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et dont la possibilité de mise en oeuvre est conditionnée par les dispositions énoncées aux annexes sanitaires.

3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne devront pas aggraver la situation antérieure.

Le constructeur réalisera les dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire.

Les accès aux terrains à partir des voies publiques devront maintenir le fil d'eau des fossés traversés et être équipés de grille-avaloir empêchant le ruissellement des eaux sur la voie publique.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Dans les secteurs en assainissement individuel : surface minimale de 800 m² par construction à usage d'habitation.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles s'implanteront à une distance minimale de :

- 100 m par rapport à l'axe des autoroutes pour les constructions autres qu'agricoles
- 10 m par rapport à l'axe des routes départementales hors agglomération
- 7 m par rapport à l'axe des routes départementales en agglomération
- 7 m par rapport à l'axe des routes communales

La distance s'applique en tout point du bâtiment.

Les portails s'implanteront à 2,5 mètres au minimum du bord des voiries.

L'ensemble des dispositions énoncées dans les alinéas précédents ne s'applique pas pour les constructions ou installations d'intérêt collectif.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN

1. Les constructions s'implanteront à 4 mètres au minimum de la limite séparative. Une tolérance de 1 mètre est admise pour les débords de toiture, balcons...

2. Toutefois, en cas de reconstruction après sinistre, les prospects à respecter pourront être ceux qui existaient précédemment.

3. Le recul de toute construction ou installation par rapport aux berges des cours d'eau sera de 10 mètres au minimum.

L'ensemble des dispositions énoncées dans les alinéas précédents ne s'applique pas pour les constructions ou installations d'intérêt collectif.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux en cas de remblais et après travaux en cas de déblais ; la hauteur maximale ne doit pas excéder :

- 11 mètres au faîtage pour les toitures à deux pans ou plus
- 7 mètres au point le plus haut pour les toitures à un pan ou plates

Sur les terrains en pente, les cotes de hauteur sont prises en façade aval.

En cas de reconstruction, la hauteur pourra atteindre la hauteur du bâtiment initial, même si celle-ci excède la règle fixée ci-dessus.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

Rappel : afin de faciliter l'instruction des demandes de constructions et de veiller à leur meilleure intégration, la Commune conseille aux usagers de l'informer de leurs intentions. Par ailleurs, une consultance architecturale est mise en place, qu'il convient de consulter.

Le respect du caractère de l'environnement, des constructions voisines est impératif, notamment en ce qui concerne les proportions, la pente des toitures et leurs débords, la nature et l'aspect des matériaux utilisés.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, dans des parkings de surface ou des garages.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 1 place de stationnement par tranche commencée de 50 m² de SHON.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Par souci d'intégration au paysage local, les plantations de haies et bosquets seront de préférence réalisées en mélangeant les arbres et arbustes de variété locale, de hauteur et floraison diverses.

Les haies unitaires continues de type urbain en végétaux à feuillage persistant sont interdites le long des routes.

Les citernes de gaz ou d'hydrocarbure devront être enterrées. En cas d'impossibilité technique, elles seront protégées des vues par un masque végétal.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.