

Commune de Mognéville

Modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme



Règlement modifié

«Vu pour être annexé à la délibération du
approuvant les dispositions de la modification simplifiée
du Plan Local d'Urbanisme.»

Fait à Mognéville,
Le Maire,

APPROUVÉE LE :

Etude réalisée par :

 **environnement Conseil**
Urbanisme Environnement Communication

agence Nord
ZAC du Chevalement
5 rue des Molettes
59286 Roost-Warendin
Tél. 03 27 97 36 39

agence Est (siège social)
Espace Sainte-Croix
6 place Sainte-Croix
51000 Châlons-en-Champagne
Tél. 03 26 64 05 01

agence Ouest
Parc d'Activités Le Long Buisson
380 rue Clément Ader - Bât. 1
27930 Le Vieil-Evreux
Tél. 02 32 32 53 28


**Groupe
auddicé**
  
Environnement
Conseil airele Institut
auddicé

www.auddice.com

SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU).....	3

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Information : La zone 1AU est concernée par les aléas inondation, identifiés dans l'Atlas des zones Inondables de la vallée de la Saulx, à ce titre et conformément à l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme, les autorisations d'urbanisme pourront être refusées ou assorties de mesures supplémentaires afin de protéger les biens et les personnes.

ZONE 1 AU - ARTICLE 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Les constructions à destination d'industrie,
- Les constructions à destination d'activité agricole ou forestière,
- Les constructions à destination d'entrepôt,
- Les dépôts de véhicules, de déchets, de ferraille,
- Les stationnements collectifs de caravanes,
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs et les habitations légères de loisirs,
- Les caravanes isolées à l'exception du stationnement sur le terrain où est implantée la résidence principale de l'utilisateur,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et les constructions et installations qui leur sont liées,
- Les dancings et discothèques,
- Les sous-sols enterrés en dessous du niveau du terrain naturel,
- Les remblais de toute nature à l'exception de ceux strictement nécessaires aux accès des bâtiments,
- Les clôtures ne garantissant pas le libre écoulement des eaux.

ZONE 1 AU - ARTICLE 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol sont admises à condition :

- soit, lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble,
 - soit, au coup par coup,
- et à condition de respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies,
- que les équipements publics nécessaires à l'opération soient réalisés ou programmés.

Les constructions à usage d'artisanat et/ou de commerce sont par ailleurs admises à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs).

Le niveau fini des planchers habitables des bâtiments d'habitation ou d'activités devra être situé à 20 cm au dessus de la cote de la crue de référence modélisée ou à défaut à 50 cm au dessus du terrain naturel.

ZONE 1 AU - ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie, publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile.

Voirie :

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles en impasse doivent comporter dans leur partie terminale une plateforme d'évolution permettant aux véhicules de services publics de manœuvrer aisément.

ZONE 1 AU - ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau :

Eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. Le branchement est à la charge du pétitionnaire.

Eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes. Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le pétitionnaire ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

Assainissement :

Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement public. Ce raccordement est à la charge du constructeur.

Eaux usées non domestiques : L'évacuation des eaux des établissements de restauration et des activités agricoles dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un pré-traitement et être conforme au règlement en vigueur.

Eaux pluviales : le pétitionnaire doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'infiltration des eaux sur sa parcelle. En cas d'impossibilité due à la nature du sol, il devra prévoir des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation ou la récupération des eaux pluviales sur son terrain et ce à sa charge.

Electricité et téléphone :

Tout projet de construction doit prendre en compte l'enfouissement des réseaux.

ZONE 1 AU - ARTICLE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

ZONE 1 AU - ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement des voies et emprise publiques en respectant un recul minimum de 5 mètres.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui pourront être implantées en recul ou à l'alignement des voies.

ZONE 1 AU - ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui pourront être implantées sur limites séparatives ou en recul de celles-ci.

ZONE 1 AU - ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

N'est pas réglementé.

ZONE 1 AU - ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ZONE 1 AU - ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est mesurée du point le plus bas du terrain naturel, au droit du polygone d'implantation, au point le plus haut de la construction, cheminées et ouvrages techniques exclus.

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 9 mètres au faîtage (ou à l'acrotère d'un toit terrasse).

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ZONE 1 AU - ARTICLE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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 naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les prescriptions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées pour les constructions nouvelles ou innovantes et les extensions et aménagements de construction existantes s'il s'agit d'un projet d'architecture utilisant des technologies énergétiques récentes ou relevant d'une démarche de qualité environnementale, sous réserve que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée. Dans ce cas pourront être mis en œuvre des matériaux non traditionnels ou autre matériau renouvelable.

Généralités

- Toute architecture étrangère à la région (style provençal, scandinave, chalet montagnard par exemple) est interdite.
- Pour les annexes et dépendances, l'intégration au volume principal est à rechercher et l'unité architecturale à préserver.

Façades

- Les couleurs des façades doivent se référer au nuancier du Service Territorial d'Architecture et du Patrimoine de la Meuse.
- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings est interdit.
- Les couleurs vives ou discordantes par rapport à l'environnement immédiat sont interdites.
- Le traitement des façades secondaires ou des bâtiments annexes doit s'harmoniser avec la construction principale.
- L'ensemble des appareils techniques (pompe à chaleur, climatisation par exemple), à l'exception des appareils ayant recours à l'énergie solaire, doit se situer sur les façades et parties de parcelles non visibles depuis la rue, ou bien être dissimulés.

Toitures

- Les constructions principales doivent présenter au moins deux pans.
- Les matériaux de couverture , sauf ceux utilisés pour les vérandas et les dispositifs solaires (photovoltaïque et panneaux solaires), seront d'aspect et de teinte similaire aux matériaux traditionnels : la tuile rouge ou brune vieillie et l'ardoise.
- Les châssis de toit sont encastrés dans la couverture et non pas posés en saillie.
- Les panneaux solaires et photovoltaïques sont admis à conditions qu'ils soient directement intégrés dans la toiture, selon la même pente, et disposés en bandes horizontales continues ramenées au bord de l'égout de toit.

Clôtures sur rue

- La hauteur maximale des clôtures ne doit pas excéder 1,80 m.
- Elles sont constituées :
 - soit d'un muret maçonné d'une hauteur maximale de 50 cm surmonté ou non d'un dispositif à claire voie, offrant un minimum de deux ouvertures permettant l'accès des piétons et des véhicules,
 - soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive,
- Les couleurs vives ou discordantes par rapport à l'environnement immédiat sont interdites.

Clôtures en limite latérale

- La hauteur maximale des clôtures ne doit pas excéder 1,80 m.
- Elles sont constituées d'un grillage doublé ou non d'une haie vive.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ZONE 1 AU - ARTICLE 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

Il est exigé au minimum deux places de stationnement par logement.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

ZONE 1 AU - ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Toute unité foncière faisant l'objet d'une construction devra comporter au minimum 20% de sa surface en espaces verts.

ZONE 1 AU - ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Pas de prescription.