

# P.L.U.

## Plan Local d'Urbanisme



# 5

## Règlement

Département de l'AIN

Commune de  
**MOGNENEINS**



### PLAN LOCAL D'URBANISME

Plan d'Occupation des Sols approuvé le 18 décembre 1992 et modifié le 27 février 1998 et le 5 janvier 2001.  
Mise en révision du Plan d'Occupation des Sols et élaboration du Plan Local d'Urbanisme par délibération du Conseil Municipal du 10 septembre 2009

Arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme le 22 Janvier 2015

**Approbation du Plan Local d'Urbanisme le 14 Avril 2016**

*Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 14 Avril 2016*

### REVISIONS ET MODIFICATIONS



34, Rue Georges Plasse  
42300 ROANNE

Tel. : 04 77 67 83 06  
E-mail : urbanisme@realites-be.fr





COMMUNE DE MOGNEINEINS  
REVISION DU POS ET TRANSFORMATION EN PLU



# REGLEMENT

<b>TITRE 1 : Dispositions générales</b>	<b>- 2 -</b>
Champ d'application territorial du PLU	- 3 -
Portée respective du règlement et des autres législations	- 3 -
Reconstruction à l'identique	- 3 -
Restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs	- 3 -
Permis de démolir	- 3 -
Adaptation mineure	- 4 -
Non application de l'article R.123-10-1	- 4 -
Division du territoire en zones	- 4 -
Définition des trames instaurées sur le plan de zonage	- 5 -
Nuancier de couleur : secteur à l'intérieur du périmètre de protection des Monuments Historiques	- 6 -
Nuancier de couleur : autres secteurs de la commune (à l'extérieur du périmètre de protection des Monuments Historiques)	- 7 -
Les éléments remarquables du paysage	- 8 -
 <b>TITRE 2 : Dispositions applicables aux zones Urbaines</b>	 <b>- 13 -</b>
Règlement des zones U et Ua	- 14 -
Règlement des zones UH	- 23 -
Règlement des zones UL	- 30 -
Règlement des zones UX	- 37 -
 <b>TITRE 3 : Dispositions applicables aux zones A Urbaniser</b>	 <b>- 43 -</b>
Règlement de la zone 1AU	- 44 -
Règlement des zones 2AU	- 51 -
 <b>TITRE 4 : Dispositions applicables aux zones Agricoles</b>	 <b>- 53 -</b>
Règlement des zones A et As	- 54 -
 <b>TITRE 5 : Dispositions applicables aux zones Naturelles</b>	 <b>- 62 -</b>
Règlement des zones N, Ns et NI	- 63 -



COMMUNE DE MOGNEINEINS  
REVISION DU POS ET TRANSFORMATION EN PLU



## TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES



# COMMUNE DE MOGNEINEINS

## REVISION DU POS ET TRANSFORMATION EN PLU



Le présent règlement est établi conformément aux prescriptions du Code de l'urbanisme et notamment l'article R123-9.

### **CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLU**

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de **MOGNEINEINS**.

Il fixe, sous réserve des droits des tiers et du respect de toute autre réglementation en vigueur, les conditions d'utilisation des sols.

### **PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS**

a) Sont et demeurent en vigueur les dispositions du Règlement National d'Urbanisme visées par l'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme.

b) Sont et demeurent en vigueur les dispositions relatives au sursis à statuer visées par les articles L.424-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

c) Demeurent notamment applicables, nonobstant les dispositions du présent P.L.U., et dans leur domaine de compétence spécifique, les réglementations particulières suivantes :

- Le Code de Santé Publique
- le Code Civil
- le Code de la Construction et de l'Habitation
- le Code de la Voirie Routière
- le Code des Communes
- le Code Forestier
- le Règlement Sanitaire Départemental
- le Code Minier
- le Code Rural et de la pêche maritime
- le Code de l'Environnement
- les autres législations et réglementations en vigueur

d) Demeurent notamment applicables, les servitudes d'utilité publique :

Dans ce cadre, il est impératif de se référer à la liste et au plan des servitudes d'utilité publique.

e) Compatibilité des règles de lotissement et de celles du Plan Local d'Urbanisme :

En application de l'article L.442-9 et suivants du Code de l'Urbanisme, les règles propres aux lotissements cessent de s'appliquer 10 ans après l'autorisation de lotir ; les règles du PLU en vigueur s'y substituent automatiquement, sauf dispositions contraires arrêtées par les colotis.

### **RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE**

En application de l'article L.111-15 du code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolì depuis moins de 10 ans est autorisée dans toutes les zones du P.L.U., dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

### **RESTAURATION D'UN BATIMENT DONT IL RESTE L'ESSENTIEL DES MURS**

#### **PORTEURS**

Sous réserve des dispositions de l'article L.111-23 du code de l'urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs est autorisée lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Il est alors nécessaire de respecter également les règles du présent règlement.

### **PERMIS DE DEMOLIR**

En application des articles L.421-3 et R.421-28e du code de l'urbanisme, les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire.



## COMMUNE DE MOGNEINEINS

### REVISION DU POS ET TRANSFORMATION EN PLU



#### ADAPTATION MINEURE

Les dispositions des articles 3 à 12 du règlement de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions environnantes.

#### NON APPLICATION DE L'ARTICLE R.123-10-1

Cet article R.123-10-1 du code de l'urbanisme stipule que « dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose ».

Le règlement de la commune de **MOGNEINEINS** s'y oppose, c'est-à-dire que les règles de ce document s'appliquent à toutes les constructions et non pas à l'ensemble d'une opération.

#### DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, à urbaniser, agricoles, et en zones naturelles et forestières, auxquelles s'appliquent les présentes "Dispositions Générales", ainsi que les dispositions particulières suivantes :

- les différents chapitres du Titre 2 pour les **zones urbaines** : (articles L.151-9 - R.123-4 - R.123.5)

« Peuvent être 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 ». (R.123-5)

- les différents chapitres du Titre 3 pour les **zones à urbaniser** : (articles L.151-9 – R.123.4 – R.123.6).

« Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. »

- les différents chapitres du Titre 4 pour les **zones agricoles** : (articles L.151-9 – R.123.4 - R.123.7)

« Peuvent être 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.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A ».

- les différents chapitres du Titre 5 pour les **zones naturelles et forestières** : (articles L.151-9 - R.123.4 - R.123.8)

« Peuvent être 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 ».



## COMMUNE DE MOGNEINEINS

### REVISION DU POS ET TRANSFORMATION EN PLU



#### **DEFINITION DES TRAMES INSTAUREES SUR LE PLAN DE ZONAGE**

Le plan de zonage du PLU contient plusieurs trames spécifiques, qui retrouvent chacune des prescriptions spécifiques au sein des zones dans lesquelles elles sont comprises :

- Au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme :
  - o Les zones ou secteurs humides
  - o Les plans d'eau ou mares
  - o Les frayères
  - o Les haies et alignements d'arbres
  - o Les espaces verts
- Au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme :
  - o Les éléments remarquables du paysage
  - o Les cônes de vue
- Au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme :
  - o Les linéaires modes doux
- Au titre de l'article L.151-41-1°-2°-3° du code de l'urbanisme :
  - o Les emplacements réservés
- Au titre de l'article L.151-11-2° du code de l'urbanisme :
  - o Les bâtiments pouvant changer de destination
- La zone inondable : elle relève du PPRI approuvé en 1997 et d'une zone inondable au regard de laquelle pourra être utilisé l'article R.111-2 du code de l'urbanisme pour la prise en compte de l'aléa de la crue de référence de 1840 modélisée aux conditions actuelles d'écoulement.



NUANCIER DE COULEUR : SECTEUR A L'INTERIEUR DU PERIMETRE DE PROTECTION DES MONUMENTS HISTORIQUES

# Commune de Mogneneins

## Nuancier: Enduits et Badigeons, Menuiseries et Ferronneries

Les couleurs de ce nuancier sont susceptibles de varier suivant le support et le type d'impression. Il conviendra donc de rapprocher les références présentées ici des échantillons des fabricants.

### Couleurs des enduits et badigeons

Les références présentées ici sont celles des enduits ParexLanko en finition grattée.



### Couleurs des menuiseries

Les teintes sont données suivant le code RAL et son équivalent NCS



### Couleurs des ferronneries (teintes traditionnellement plus soutenues)





NUANCIER DE COULEUR : AUTRES SECTEURS DE LA COMMUNE (A L'EXTERIEUR DU PERIMETRE DE PROTECTION DES MONUMENTS HISTORIQUES)

Commune de  
MOGNENEINS

Plan chromatique  
Palette

CAUE de l'AIN  
23 juillet 2014

Etude charte chromatique  
Façades - teinte d'enduits

1	Ref. Sikkens = E4.30.60 Weber = Orange foncé Parex = Terre orange 0.80	13	Ref. Sikkens = D5.25.55 Weber = Ton brique Parex = Brique rose R.70
2	Ref. Sikkens = E4.30.70 Weber = Beige ambre	14	Ref. Sikkens = D3.30.60 Weber = Rouge tuile Parex = Brique naturelle O.90
3	Ref. Sikkens = E5.27.73 Weber = Ocre orange Parex = Jaune orange J.10	15	Ref. Sikkens = D6.26.65 Weber = Orange clair
4	Ref. Sikkens = E8.15.66 Weber = Doré clair Parex = Terre beige T.70	16	Ref. Sikkens = D2.16.65 Weber = Beige rose Parex = Vieux rose R.50
5	Ref. Sikkens = E4.24.65 Weber = Rose orange Parex = Rose orange O.60	17	Ref. Sikkens = D2.21.60 Weber = Rose antique
6	Ref. Sikkens = E8.20.76 Weber = Crème Parex = Jaune paille J.50	18	Ref. Sikkens = C1.19.59 Weber = Terre rouge
7	Ref. Sikkens = E7.14.73 Weber = Jaune rompu Parex = Sable O.10	19	Ref. Sikkens = SN.02.77 Weber = Gris bleuté clair Parex = Terre de lune
8	Ref. Sikkens = F1.09.71 Weber = Cendre beige clair Parex = Grege T.10		
9	Ref. Sikkens = F2.14.66 Weber = Doré clair Parex = Terre d'argile T.30	21	Ref. Sikkens = F2.05.65 Weber = Gris vert Parex = Gris cendre G.50
10	Ref. Sikkens = E8.24.65 Weber = Ocre doré		
11	Ref. Sikkens = E8.20.68 Weber = Beige ocre Parex = Ocre clair O.70	23	Ref. Sikkens = E8.35.55 Weber = Ocre chaud/Ocre toscane
12	Ref. Sikkens = F2.19.78 Weber = Jaune Parex = Sable jaune J.40	24	Ref. Sikkens = E8.31.71 Weber = Doré chaud Parex = Jaune ocre J.70

Pour encadrement uniquement

Etude charte chromatique  
Menuiseries - teintes

m1	Ref. Sikkens = K2.20.60 RAL = 6021	m14	Ref. Sikkens = U0.05.55 RAL = 7040
m2	Ref. Sikkens = K2.30.60 RAL = 6018	m15	Ref. Sikkens = U0.15.55 RAL = ---
m3	Ref. Sikkens = K2.20.50 RAL = 6011	m16	Ref. Sikkens = S7.05.75 RAL = 7047 ou 7035
m4	Ref. Sikkens = L0.30.30 RAL = 6002	m17	Ref. Sikkens = S0.10.60 RAL = 7001
m5	Ref. Sikkens = L0.35.20 RAL = 6028	m18	Ref. Sikkens = S0.10.50 RAL = 5014
m6	Ref. Sikkens = CN.02.37 RAL = 7022 ou 6014	m19	Ref. Sikkens = Q0.10.50 RAL = 7042
m7	Ref. Sikkens = P0.10.70 RAL = 6027	m20	Ref. Sikkens = B2.20.40 RAL = 4002
m8	Ref. Sikkens = P0.15.65 RAL = 6034	m21	Ref. Sikkens = A0.20.30 RAL 4004
m9	Ref. Sikkens = R0.13.77 RAL = ---	m22	Ref. Sikkens = A0.20.20 RAL = 4007
m10	Ref. Sikkens = T0.20.60 RAL = 5024	m23	Ref. Sikkens = D6.40.60 RAL = 1034
m11	Ref. Sikkens = T0.30.50 RAL = 5012	m24	Ref. Sikkens = C4.40.40 RAL = 3012
m12	Ref. Sikkens = T0.20.50 RAL = 5023	m25	Ref. Sikkens = C4.30.50 RAL = 3022
m13	Ref. Sikkens = SN.02.67 RAL = ---	m26	Ref. Sikkens = F2.50.60 RAL = 1005



## COMMUNE DE MOGNEINEINS

### REVISION DU POS ET TRANSFORMATION EN PLU



#### **LES ELEMENTS REMARQUABLES DU PAYSAGE**

L'article L.151-19 du code de l'urbanisme stipule que : « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation ».

Dans ce cadre, les différents éléments du patrimoine communal suivants seront préservés :

- Le petit patrimoine : les croix, les vierges, les puits, les lavoirs, les ponts, les sources, les fontaines, la cressonnière, (n°1 à 32),
- La chapelle et les pigeonniers, (n°33 à 35),
- Les châteaux et les maisons bourgeoises, (n°36 à 41),
- Les fermes et bâtiments typiques, (n°42 à 60).



**LE PETIT PATRIMOINE**

Les éléments du petit patrimoine identifiés sont à préserver et valoriser.  
Le déplacement d'un élément repéré est possible lorsqu'un aménagement du tènement d'implantation est réalisé. Alors, le repositionnement de l'élément concerné doit permettre sa mise en valeur et sa visibilité depuis le domaine public s'il l'était déjà auparavant.

**Le petit patrimoine**

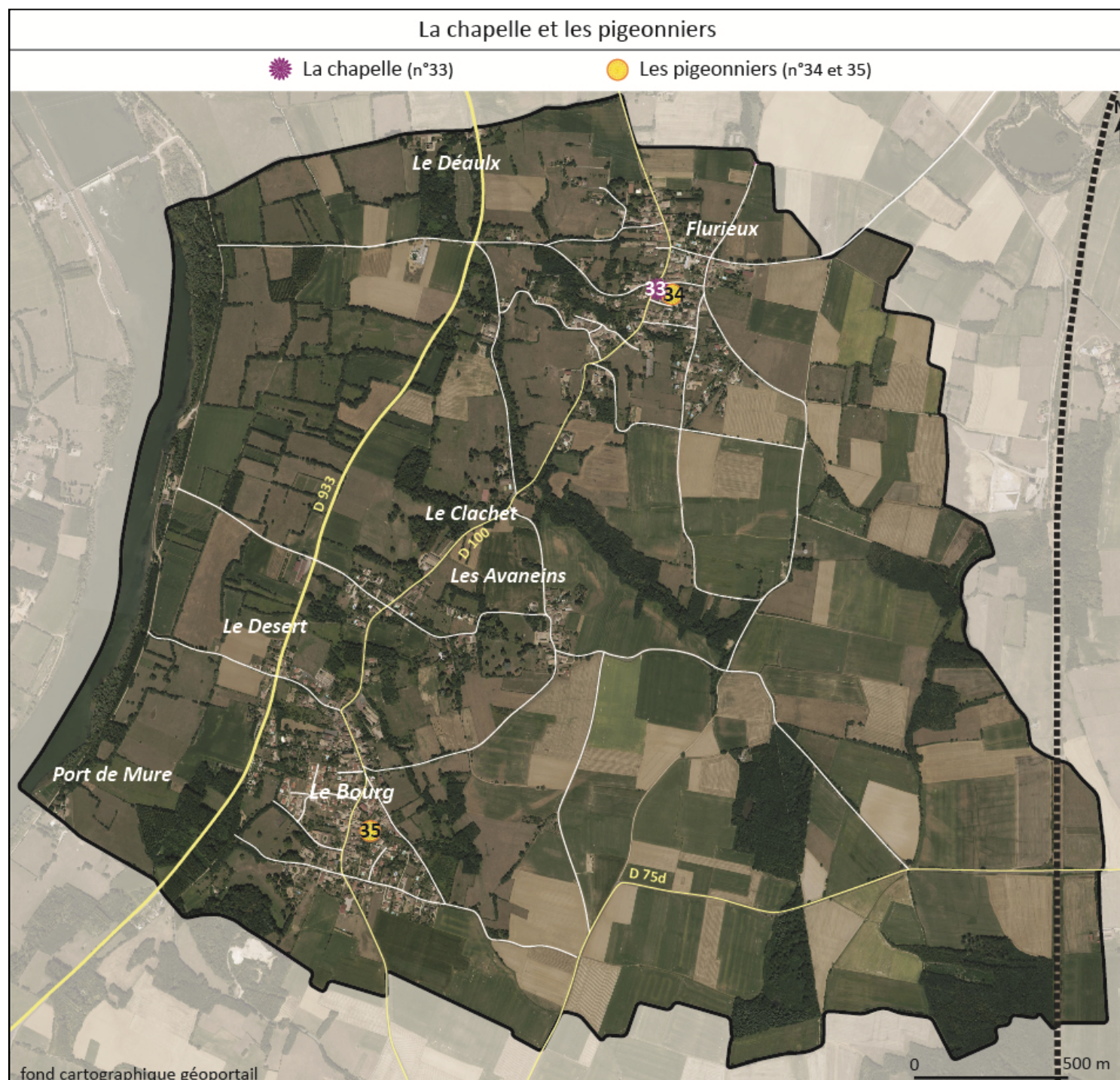
-  Les croix et les vierges (de 1 à 13)
-  Les lavoirs et les puits (de 14 à 22)
-  Les ponts (23 et 24)
-  Les sources et les fontaines (de 25 à 31)
-  La cressonnière (32)





**LA CHAPELLE ET LES PIGEONNIERS**

Les changements de destination sont autorisés sans modification de l'aspect extérieur.  
Les sur levations, les extensions et la création d'ouverture sont interdites.  
La mise en valeur de ces éléments doit respecter les caractéristiques originelles du bâti (couleurs, aspect des matériaux, ...).  
Lors de la réfection de toiture, il est nécessaire de respecter les pentes, les couleurs et l'aspect existants.  
La couleur des façades doit être conservée ou à défaut respecter le nuancier présent dans le règlement.





**LES CHATEAUX, LES MAISONS BOURGEOISES ET LEURS PARCS**

Les possibilités d'aménagement, d'extension et de réalisation d'annexes sont définies au sein des articles de règlement des zones concernées (N pour les éléments n°36, 37, 38 et 39, N et UH pour l'élément n°40, et N et U pour l'élément n°41).

L'implantation d'annexes et/ou la réalisation d'extensions autorisées ne doivent pas masquer les perspectives sur le bâti principal depuis les voies de desserte, et notamment les cônes de vues repérés au plan de zonage depuis la RD933 en direction des éléments n°36-38-39.

Lors de la réfection de toiture des bâtiments principaux ou lors d'extension, il est nécessaire de respecter les pentes, les couleurs et l'aspect existants.

La couleur des façades doit être conservée ou à défaut respecter le nuancier présent dans le règlement.

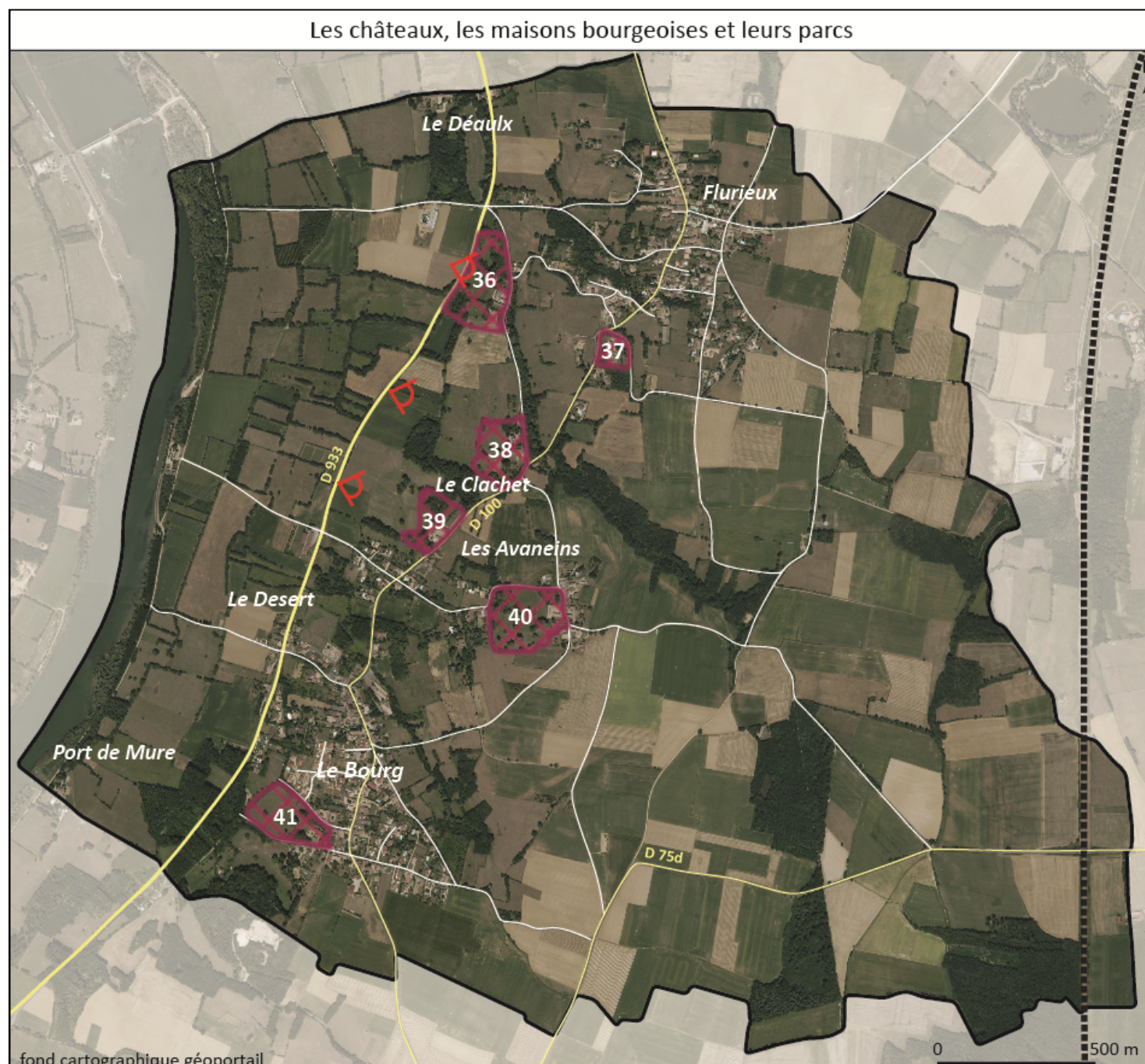
La création d'ouvertures doit respecter les symétries et le rythme existants.

Les pierres d'angle, les encadrements, les arcs de décharge, les niches ornées, les décors de façade doivent être préservés et valorisés.

Concernant les autres aspects des bâtiments et espaces extérieurs, il est nécessaire de se reporter à l'article 11 des zones concernées.

Les éléments du petit patrimoine repérés au plan de zonage et présents au sein de ces propriétés doivent être préservés.

Les parcs doivent être entretenus et il est nécessaire de maintenir et/ou planter des arbres d'essences locales et variées et/ou remarquables (Cèdre, Séquoia,...), pour des raisons sanitaires ou en cas de chute accidentelle (tempête) les arbres doivent être replantés en même nombre et essence.





**LES ANCIENNES FERMES ET BATIS TYPIQUES**

Les possibilités d'aménagement, d'extension et de réalisation d'annexes sont définies au sein des articles de règlement des zones concernées (U pour les éléments n°42 à 53 et 56 à 60, N pour l'élément n°54 et UH pour l'élément n°55).

Les façades visibles du domaine public doivent être valorisées. Les ouvertures, les porches, les arrondis doivent être conservés sans comblement.

Lors de la réfection de toiture des bâtiments principaux ou lors d'extension, il est nécessaire de respecter les pentes, les couleurs et l'aspect existants.

La couleur des façades doit être conservée ou à défaut respecter le nuancier présent dans le règlement.

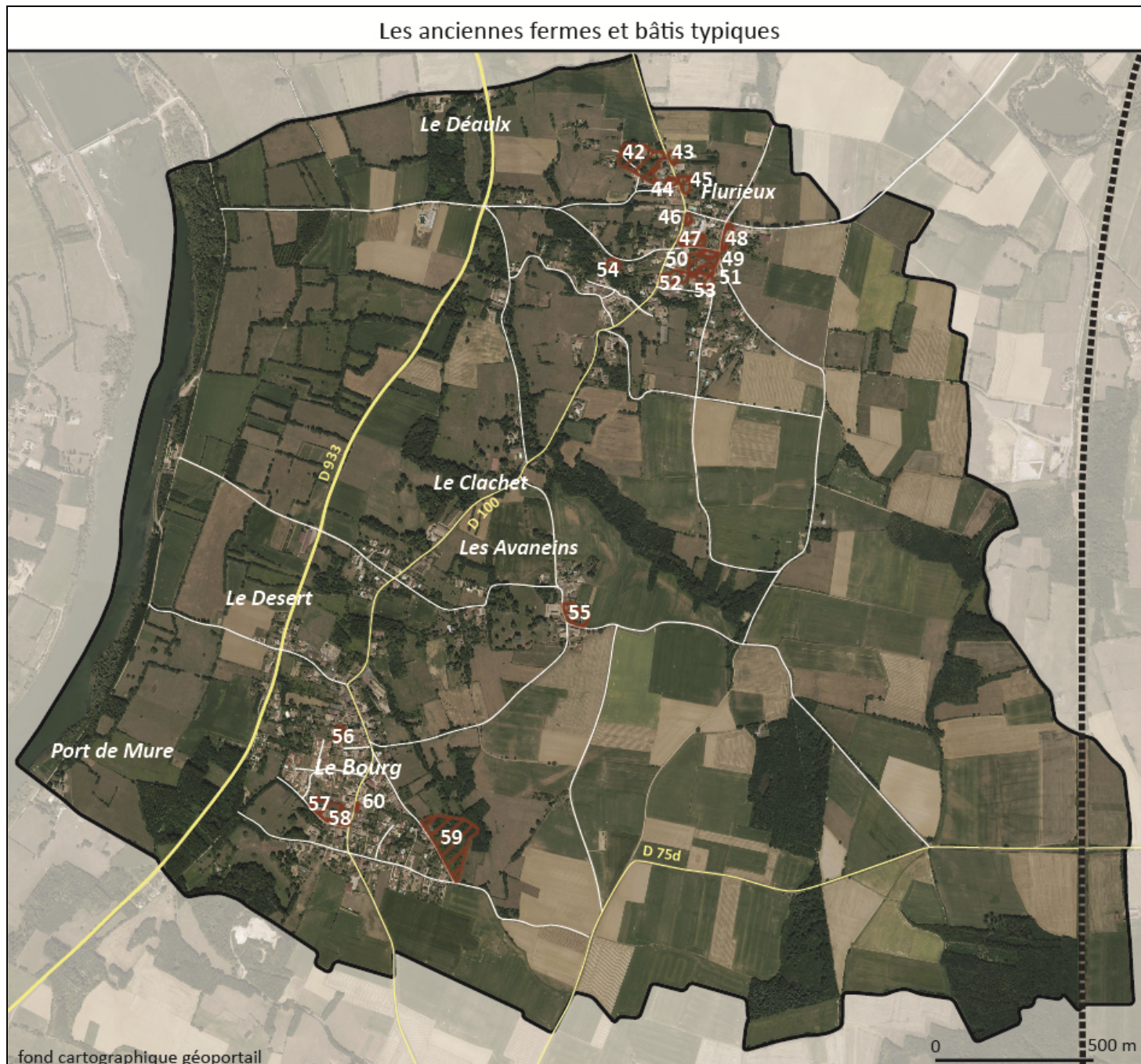
La création d'ouvertures doit respecter les symétries et le rythme existants.

Les pierres d'angle, les encadrements, les arcs de décharge, les décors de façade doivent être préservés et valorisés.

Concernant les autres aspects des bâtiments et espaces extérieurs, il est nécessaire de se reporter à l'article 11 des zones concernées.

Les éléments du petit patrimoine repérés au plan de zonage et présents au sein de ces propriétés doivent être préservés.

Les parcs doivent être entretenus et il est nécessaire de maintenir et/ou planter des arbres d'essences locales et variées et/ou remarquables (Cèdre, Séquoia,...), pour des raisons sanitaires ou en cas de chute accidentelle (tempête) les arbres doivent être replantés en même nombre et essence.





COMMUNE DE MOGNEINEINS  
REVISION DU POS ET TRANSFORMATION EN PLU



## TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES



# COMMUNE DE MOGNEINEINS

## REVISION DU POS ET TRANSFORMATION EN PLU



### REGLEMENT DES ZONES U ET UA

#### **Caractère de la zone**

La zone U est une zone urbaine dense et mixte. Elle comprend les parties urbanisées du Bourg et le tissu principal du hameau de Flurieux.

La vocation principale est celle de l'habitat.

Un sous-secteur Ua est présent dans le Bourg de Mogneneins avec des prescriptions spécifiques émises dans le but de préserver des vestiges archéologiques.

#### **SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

##### **Article 1 : OCCUPATIONS INTERDITES**

- Les constructions agricoles
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation
- Les terrains de camping et caravaning, les habitations l g eres de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs
- Les dépôts de véhicules
- Les industries
- Toutes les constructions et installations dans les espaces remarquables identifiés au titre de l'article L.151-19 et les espaces verts repérés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, sauf prévus à l'article 2.
- En zone Ua, les piscines enterrées

##### **Article 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les installations classées pour la protection de l'environnement non soumises à autorisation à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions permettant d'éviter les dangers et nuisances pour le voisinage.
- Les commerces dans la limite de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- Les entrepôts dans la limite de 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone. Dans la zone Ua, les terrassements doivent être réalisés à moins d'un mètre de profondeur sous le niveau fini du terrain remblayé ou à moins de 0,7 mètre de l'ancien terrain naturel.
- Sur les secteurs identifiés au titre de l'article L.151-41-4<sup>o</sup> du code de l'urbanisme au plan de zonage, les constructions, extensions, changements de destination à condition d'être à vocation de logements sociaux.
- Sur les éléments remarquables repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, sont autorisés, sous réserve de respecter les prescriptions relatives à ces éléments (présentes en annexe du règlement) :
  - o les annexes<sup>1</sup> dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et limité à 3 annexes sur la zone,
  - o les piscines,
  - o les extensions des constructions principales à usage d'habitation présentes dans l'élément remarquable ou à proximité, limitées à 30 % de la surface de plancher existante au sein de l'espace repéré protégé,
  - o les aires de jeux et de sports,

<sup>1</sup> Construction non principale et indépendante de la construction principale, exemple : garage, abri, pool-house,...



# COMMUNE DE MOGNEINEINS

## REVISION DU POS ET TRANSFORMATION EN PLU



- o les aires de stationnement.
- Sur les espaces verts repérés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, sont autorisés les aires de jeux et les aires de stationnement non imperméabilisées.
- Dans les zones et secteurs humides délimités au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, seuls sont autorisés les travaux liés à l'entretien ou à la création des ouvrages techniques strictement nécessaires à l'exploitation de ces zones sous réserve de ne pas porter atteinte aux milieux naturels présents.
- Les constructions et occupations non énumérées à l'article 1 et celles respectant les conditions définies à cet article 2 sont autorisées à condition de ne pas compromettre la continuité des liaisons modes doux existantes ou la création de nouvelles liaisons, telles qu'identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme, à moins de recrer en remplacement une nouvelle liaison modes doux de caractéristiques équivalentes.

### **SECTION II – Conditions de l'occupation des sols**

#### **Article 3 : ACCES ET VOIRIE**

##### Accès :

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présente la moindre g ne pour la circulation. Le nombre d'accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Tout nouvel accès direct que la RD 933 est interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre g ne à la circulation publique.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, des services de collecte des ordures ménagères.

Les accès routiers à la voie publique desservant une habitation ou une activité doivent avoir au moins 4 m de large.

Les portails et garages doivent être réalisés avec un recul minimum de 5 m par rapport au bord de la chaussée, sauf concernant les voies repérées au plan de zonage.

##### Voirie :

Les caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages et aux opérations qu'elles supportent, et notamment au passage du matériel de lutte contre l'incendie, de la protection civile et de collecte des déchets ménagères.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. En plus ces voies en impasse doivent :

- soit disposer d'une aire de retournement suffisante pour les véhicules d'ordures ménagères<sup>2</sup>,
- soit disposer d'une aire suffisante pour le stockage des ordures ménagères le long du domaine public.

#### **Article 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

##### Alimentation en eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite ayant des caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

<sup>2</sup> Se reporter dans ce cas au guide des ordures ménagères de l'organisme compétent



## COMMUNE DE MOGNEINEINS

### REVISION DU POS ET TRANSFORMATION EN PLU



#### Assainissement des eaux usées :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées, doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées, par un dispositif d'évacuation séparatif conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

#### Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

Pour la récupération des eaux de pluie<sup>3</sup> : pour toute extension ou création nouvelle d'un bâtiment d'une superficie supérieure à 100 m<sup>2</sup>, il est préconisé la mise en œuvre d'un dispositif de récupération des eaux pluviales issues des toitures d'un volume minimale de 0,2 m<sup>3</sup> par tranche de 10 m<sup>2</sup>, dans la limite de 10 m<sup>3</sup>. Ce volume pourra être augmenté selon les besoins de l'aménageur. Les cuves de récupération des eaux de pluie seront équipées d'un trop-plein raccordé ou non au dispositif d'infiltration ou de rétention.

Pour l'infiltration des eaux pluviales<sup>4</sup> : l'infiltration des eaux pluviales devra systématiquement être recherchée par les aménageurs.

Dans le cas où l'infiltration s'avère impossible ou insuffisante, le rejet des eaux pluviales s'effectuera en priorité vers le milieu naturel (talwegs, terrains naturels, fossés,...), sinon vers un réseau séparatif des eaux pluviales et en dernier ressort dans un réseau unitaire.

Dans tous les cas, il est imposé la mise en œuvre systématique d'un dispositif de rétention<sup>5</sup> pour tout projet entraînant une augmentation de la surface imperméabilisée de plus de 100 m<sup>2</sup> :

- Pour tous les am nements (*construction nouvelle ou extension*) présentant une surface imperméabilisée (ou bâtie) supérieure à 100 m<sup>2</sup> et inférieure à 300 m<sup>2</sup>, il est imposé un ou des ouvrage(s) de rétention d'un

<sup>3</sup> Dispositif de collecte et de stockage permanent des eaux pluviales en vue d'une réutilisation de ces eaux.

<sup>4</sup> L'infiltration consiste à évacuer les eaux pluviales dans le sous-sol par l'intermédiaire d'un puits ou d'un ouvrage d'infiltration (puits perdu, noue, bassin,...).

<sup>5</sup> La rétention vise à mettre en œuvre un dispositif de rétention et de régulation permettant au cours d'un  v nement pluvieux de réduire le rejet des eaux pluviales du projet au milieu naturel, dispositif ne permettant pas la réutilisation des eaux.

volume de rétention / régulation minimal de 0,3 m<sup>3</sup> par tranche de 10 m<sup>2</sup> de toiture (*en complément du dispositif de récupération*). L'ouvrage sera équipé d'un dispositif de régulation capable de réguler à un débit de fuite de 2 l/s maximum quel que soit la surface du projet. *Un orifice de régulation de 25 mm permet, selon la hauteur de la cuve, d'obtenir ce débit. Le porteur de projet ne sera pas tenu de mettre en œuvre un dispositif de rétention des eaux pluviales si un ouvrage de gestion collectif a été mis en œuvre pour l'opération d'ensemble dans laquelle s'inscrit le projet individuel.* Les eaux de voirie, de parking, de drainage, de terrasse ne sont pas soumises à une obligation de rétention.

- Pour tous les am nements (*construction nouvelle ou extension*) et projet d'ensemble présentant une surface imperméabilisée (ou bâtie) supérieure à 300 m<sup>2</sup>, les eaux de voirie, de parking, de drainage, de terrasse et de toute surface modifiée feront l'objet d'une rétention systématique. Ces eaux seront collectées au sein de l'ouvrage de rétention qui sera dimensionné en conséquence. Il est imposé un ou des ouvrage(s) de rétention ou de régulation permettant de réguler les eaux pluviales du projet à un débit maximal de 5 l/s.ha, avec un minimum de 2 l/s. Les ouvrages de rétention seront dimensionnés pour l'occurrence trentennale.

*Abaque de dimensionnement des ouvrages de rétention des eaux pluviales pour les projets d'ensemble permettant de vérifier le volume de rétention<sup>6</sup> nécessaire à partir de la surface du projet concerné<sup>7</sup> (projet et bassin versant intercepté) et du taux d'imperméabilisation<sup>8</sup> :*

<sup>6</sup> Volume de rétention : volume à retenir pour ne pas excéder le débit de fuite autorisé, soit 5 l/s.ha

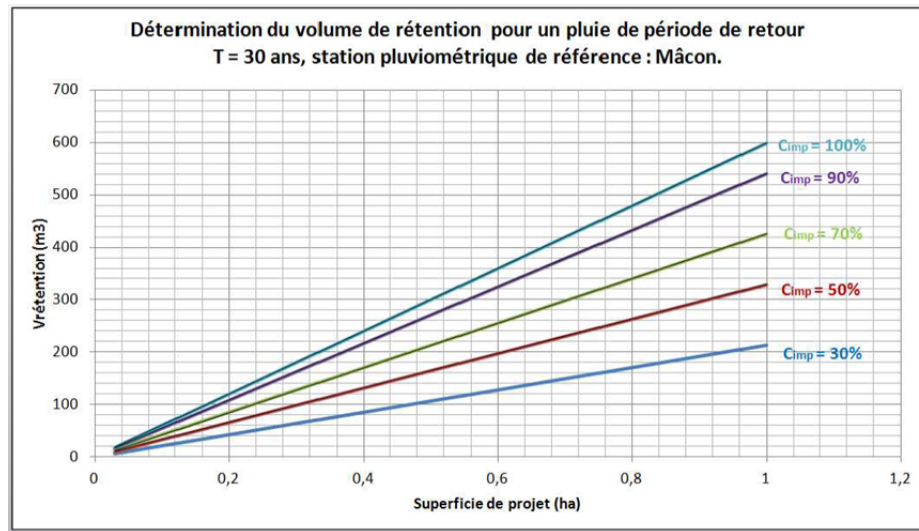
<sup>7</sup> Superficie du projet : superficie à renseigner dans le formulaire CERFA n 13409\*03 (permis d'aménager) et de la surface du bassin versant intercepté

<sup>8</sup> Coefficient d'imperméabilisation des sols : rapport entre la surface imperméabilisée et la superficie du projet considéré (projet + bassin versant intercepté)



# COMMUNE DE MOGNEINEINS

## REVISION DU POS ET TRANSFORMATION EN PLU



### Electricité, éclairage public et autres réseaux câblés :

Les extensions, branchements et raccordements d'électricité et autres réseaux doivent être réalisés en souterrain.

### **Article 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

### **Article 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies repérées au plan de zonage.

Pour les autres voies, les constructions doivent s'implanter en retrait de minimum 3 m par rapport à l'alignement des autres voies et emprises publiques.

Le long de la RD933, les constructions doivent s'implanter en retrait de minimum 15 m par rapport à l'alignement de la RD933. Toutefois, les constructions annexes d'une superficie maximale de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol chacune et les piscines peuvent s'implanter à 5 m minimum par rapport à l'alignement de la RD 933.

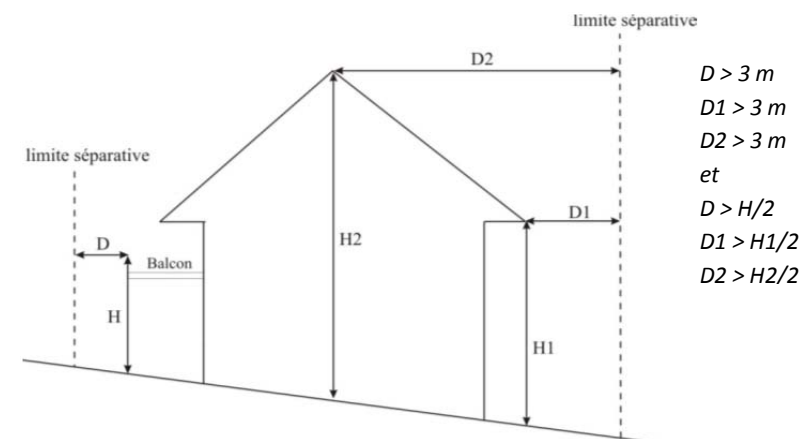
Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles ci-dessus, l'aménagement et l'extension sont autorisés sous réserve de respecter la distance existante.

Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à moins de ces distances.

### **Article 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur des constructions, sans être inférieure à 3 m.





# COMMUNE DE MOGNEINEINS

## REVISION DU POS ET TRANSFORMATION EN PLU



L'aménagement et l'extension des constructions existantes édifiées à moins de 3 m des limites séparatives sont autorisés à moins de 3 m, sous réserve de respecter la distance existante, ou de s'implanter jusqu'en limite séparative en respectant les conditions ci-après.

- soit en limite séparative à condition que :
  - o la hauteur des constructions au faîtage n'excède pas 3,5 m par rapport au terrain naturel avant affouillement ou exhaussement et qu'il s'agisse de construction annexe ayant une emprise inférieure ou égale à 40 m<sup>2</sup>,
  - o ou que la construction s'appuie sur une construction existante implantée sur limite séparative, avec une hauteur pouvant ainsi être supérieure à 3,5 m au faîtage mais devant respecter la hauteur de la construction existante sur limite.

Les bassins de piscine doivent s'implanter en retrait minimum de 3 m des limites séparatives.

Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter jusqu'à la limite séparative sans limite de hauteur.

### **Article 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les constructions principales à usage d'habitation (*ne comprenant pas les annexes et piscines*) doivent être implantées soit :

- de façon mitoyenne,
- en respectant un recul minimum de 6 mètres de tout point de la construction.

### **Article 9 : COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)**

Non réglementé.

### **Article 10 : HAUTEUR MAXIMUM**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant affouillement ou exhaussement jusqu'à l'égout de toiture pour les toitures à pente ou à l'acrotère pour les toitures terrasse. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.

Dans le Bourg, la hauteur est limitée à 9 m le long de la voie repérée au plan de zonage à condition que cela concerne des constructions qui s'établissent en continuité de construction existante ayant elle-même une hauteur supérieure ou égale à 9 m.

Dans les autres cas, la hauteur est limitée à 6 m.

Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif peuvent disposer de hauteurs supérieures à celles évoquées précédemment.

Les aménagements et extensions des constructions existantes possédant une hauteur supérieure à celles énoncées précédemment sont autorisées, sous réserve de respecter la hauteur existante.

### **Article 11 : ASPECT EXTERIEUR**

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions et installations doivent être en accord avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site, et respecter l'identité du village.



## COMMUNE DE MOGNEINEINS

### REVISION DU POS ET TRANSFORMATION EN PLU



La restauration de b atis anciens devra conserver le cachet d'origine de la construction suivant les prescriptions ci-après :

- Couvertures

Les bâtiments ayant conservé jusqu'à présent leur mode de couverture traditionnelle en tuiles creuses (canal) verront leur réfection / remplacement reconduire cette disposition d'origine, pour préserver le caractère patrimonial local du bâtiment (tuiles creuses ou canal en terre cuite avec tuiles neuves à crochet en courant, et tuiles de réemploi ou d'aspect patiné et vieilli en couvert, de teinte rouge / brun foncé).

- D bords

Forges à chevrons apparents ou non, exécutés ou restaurés à l'identique des exemples anciens en bon état de conservation (bois apparents traités incolore-mat en excluant toute teinture artificielle, ou corniche moulurée à peindre).

- Souches de cheminées :

Aspect général à recopier sur modèles anciens (section, ravalement, couronnement en petites briques).

- Ravalements :

Les réfections d'enduits seront réalisées à base de chaux naturelle, prêt à l'emploi ou traditionnel, finition talochée ou finement grattée régulière (sans dessins ni rayures apparents) affleurant progressivement la surface des pierres taill es d'encadrement de baies (sans bourrelet ni biseau recoupé). Les baies seront encadrées d'un bandeau régulier de 15 à 18 cm de largeur uniforme à peindre (y compris le retour de tableau) dans un ton assorti.

La mise à nu de matériaux conçus pour être enduits ou peints est proscrite, sauf cas exceptionnel justifié par des caractères architecturaux ou constructifs particuliers.

- Menuiseries extérieures

Les fenêtres neuves doivent présenter exactement l'aspect extérieur des modèles anciens (division et proportions des carreaux, profils chanfreinés, section des montants).

Les volets seront ouvrants à la française, copiés sur modèles traditionnels (persiennes à lamelles ou volets pleins).

Les portes d'entrée d'immeubles ou de garage seront exécutées en menuiserie traditionnelle directement inspirée de modèles anciens.

Toutes les menuiseries précitées sont à peindre (ou d'aspect similaire) dans un ton assorti au ravalement.

En façades visibles depuis les voies publiques, sont interdits le bois apparent (non peint), les volets roulants, les persiennes repliables et tout dispositif susceptible de porter atteinte au caractère de l'immeuble.

Concernant les éléments remarquables du paysage repérés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, il est nécessaire de se reporter aux prescriptions particulières applicables (en dispositions générales du règlement), qui peuvent différer de celles définies ci-après.

Implantation et volume :

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible.

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber le moins possible.

Ainsi, les mouvements de sol susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti sont interdits (exemple buttes de type « taupini res », les déblais-remblais non intégrés à la pente).

En zone Ua, aucun terrassement à plus de 1 m de profondeur sous le niveau final du terrain remblayé ou 0,70 m sous l'ancien terrain naturel n'est autorisé.

En zone Ua, les sous-sols, demi sous-sols et caves enterrées sont interdits.



## COMMUNE DE MOGNEINEINS

### REVISION DU POS ET TRANSFORMATION EN PLU



Les installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables sont recommandés. Ils sont autorisés à condition que :

- les installations de type cuve récupération des eaux pluviales, pompes à chaleur soient masquées depuis les voies et espaces publics,
- les installations de type panneaux solaires soient intégrés aux volumes des constructions, en façade et/ou en toiture,
- les toitures-terrasses soient entièrement végétalisées de façon naturelle.

#### Toiture :

Les toitures terrasses sont autorisées dès lors qu'elles sont entièrement végétalisées de façon naturelle.

Les toitures à un pan sont autorisées s'il s'agit d'une construction adossée à une construction existante, le sens de la pente devra être similaire à celui de la construction existante.

Les toitures en pentes seront à deux pans minimum dans le sens convexe avec une pente comprise entre 35 et 45 %. Lors des restaurations et extensions de constructions existantes, la pente de toit peut être différente de ces pourcentages indiqués précédemment, à condition qu'elle soit identique à celle de la construction existante.

Ces précédentes prescriptions sur les pans et les pentes ne s'appliquent pas aux piscines et aux serres.

#### Elément de surface :

Les matériaux de couverture en toiture et en façade, les enduits, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti.

Les couleurs des menuiseries et des ferronneries, si elles ne sont pas en couleur naturelle du bois, doivent être compatibles avec le nuancier présent en disposition générale du présent règlement, en fonction que le projet se situe à l'intérieur ou à l'extérieur du périmètre de protection des Monuments Historiques.

Si les éléments de façades des constructions ne sont pas réalisés en matériaux naturels de type bois et pierre, leur couleur devra être compatible avec le nuancier

présent en disposition générale du présent règlement, en fonction que le projet se situe à l'intérieur ou à l'extérieur du périmètre de protection des Monuments Historiques.

L'emploi à nu de matériaux, en parements extérieurs, normalement conçus pour être recouverts (tels que béton grossier, parpaings agglomérés, briques, ...) est interdit.

Les toitures doivent être couvertes en tuiles de couleur rouge de type canal ou tuile mécanique, sans panachage, en harmonie avec les couleurs des toitures des constructions existantes à proximité. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les toitures terrasses végétalisées.

Pour les extensions des constructions existantes, la couverture sera traitée avec les mêmes aspects (matériaux et couleurs) que l'existant ou en toitures terrasses végétalisées.

Ces précédentes prescriptions concernant les matériaux et couleurs ne s'appliquent pas aux piscines, aux serres, ainsi qu'aux toitures terrasses végétalisées et aux ouvrages nécessaires aux énergies renouvelables.

Les vérandas doivent respecter ces prescriptions, mais peuvent comporter des façades translucides ou verrières (en façade ou toiture). La structure doit toutefois respecter le paragraphe pr c dent sur les menuiseries et ferronneries.

#### Clôture :

Les clôtures doivent présenter un aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux en termes de couleurs, de matériaux, de hauteurs.

Elles doivent être constituées de haies vives d'essences locales et peuvent être doublées d'un grillage uniquement.

Les murs sont interdits sauf :

- soit s'ils sont intégrés à une trame bâtie en ordre continu ou s'ils prolongent un maillage existant, à condition de ne pas dépasser la hauteur présente du maillage bâti ou mur existants,



# COMMUNE DE MOGNEINEINS

## REVISION DU POS ET TRANSFORMATION EN PLU



- soit s'ils ont pour objectif de retenir la terre ou de stabiliser le terrain, dans une limite de hauteur de 30 centimètres à partir du terrain aménagé.

Dans tous les cas, les murs doivent obligatoirement être enduits (dans le cas où il ne s'agit pas de matériaux naturel de type pierre), dans une teinte en harmonie avec la construction principale et en respectant le nuancier présent dans le règlement.

Les clôtures pleines de types palissades et panneaux d'éléments préfabriqués sont interdites.

### Article 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations, et être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Une place de stationnement voiture doit présenter une surface minimum de 25 m<sup>2</sup> (qu'elle soit à l'intérieur ou à l'extérieur).

Pour les constructions et les démolitions/reconstructions à vocation d'habitat, il est exigé au moins 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher crée<sup>9</sup>, et en plus 1 place pour le stationnement visiteur par tranche de 5 logements cr s.

Pour les immeubles de bureaux ou d'habitation, il est exigé en plus au minimum 1 emplacement pour le stationnement d'un vélo par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher crée.

### Article 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La simplicité de réalisation et le choix d'essences locales variées sont imposés.

---

<sup>9</sup> Soit 1 place de stationnement jusqu'à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 2 places de 51   100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 3 places de 101   150 m<sup>2</sup> de surface de plancher ...

Des écrans de verdure, constitués de haies végétales d'essences locales variées, sont imposés pour masquer les constructions d'activités et locaux techniques, admis dans la zone.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou à défaut remplacées.

Les haies et alignements végétaux repérés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être conservés ou remplacés à l'identique, en terme de linéaire et d'essence.

Lors de toute opération d'ensemble, au moins 10 % de la surface totale du tènement doit être maintenu en espace libre commun, non compris les aires de stationnement, les voies et les surfaces closes de gestion des eaux pluviales (de type bassin de rétention).

Tout projet doit prévoir l'aménagement complet de ses abords.

En zone Ua, il est obligatoire de planter des arbres de hautes tiges sur chaque parcelle. Seules les espèces à racines traçantes sont autorisées. La plantation de plantes à racines perforantes est interdite.

### SECTION III – Possibilités maximales d'occupation du sol

#### **Article 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

**Sans objet.**

### SECTION IV – Conditions techniques particulières

#### **Article 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.



## COMMUNE DE MOGNEINEINS

### REVISION DU POS ET TRANSFORMATION EN PLU



#### **Article 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités économiques doit prévoir la possibilité de raccordement au réseau téléphone et fibre optique en souterrain de l'intérieur de la propriété au domaine public, point de raccordement au réseau existant ou futur, par le biais d'un seul fourreau de diamètre 4,5 cm maximum et avec de la couleur verte.



# COMMUNE DE MOGNEINEINS

## REVISION DU POS ET TRANSFORMATION EN PLU



### REGLEMENT DES ZONES UH

#### Caractère de la zone

La zone UH est une zone urbaine à vocation d'habitat, de type hameaux, qu'il n'est pas opportun de densifier. Elle comprend les parties urbanisées des Avaneins d'en Haut et d'en Bas ainsi qu'une partie du hameau de Flurieux.

La vocation principale est celle de l'habitat.

#### SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

##### **Article 1 : OCCUPATIONS INTERDITES**

- Les constructions agricoles
- Les installations classées pour la protection de l'environnement
- Les terrains de camping et caravaning, les habitations l g eres de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs
- Les dépôts de véhicules
- Les industries
- les commerces
- les entrepôts
- Toutes les constructions et installations dans les espaces remarquables repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, sauf prévus à l'article 2.

##### **Article 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Sur les éléments remarquables repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, sont autorisés, sous réserve de respecter les prescriptions relatives à ces éléments (présentes en annexe du règlement) :
  - o les annexes<sup>10</sup> dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et limité à 3 annexes sur la zone,
  - o les piscines,
  - o les extensions des constructions principales à usage d'habitation présentes dans l'élément remarquable ou à proximité, limitées à 30 % de la surface de plancher existante au sein de l'espace repéré protégé,
  - o les aires de jeux et de sports,
  - o les aires de stationnement.
- Dans les zones et secteurs humides délimités au plan de zonage au titre de l'art L.151-23 du code de l'urbanisme, seuls sont autorisés les travaux liés à l'entretien ou à la création des ouvrages techniques strictement nécessaires à l'exploitation de ces zones sous réserve de ne pas porter atteinte aux milieux naturels présents.
- Les constructions et occupations non énumérées à l'article 1 et celles respectant les conditions définies à cet article 2 sont autorisées à condition de ne pas compromettre la continuité des liaisons modes doux existantes ou la création de nouvelles liaisons, telles qu'identifiées sur le plan de

<sup>10</sup> Construction non principale et indépendante de la construction principale, exemple : garage, abri, pool-house,...



# COMMUNE DE MOGNEINEINS

## REVISION DU POS ET TRANSFORMATION EN PLU



zonage au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme, à moins de recrer en remplacement une nouvelle liaison modes doux de caractéristiques équivalentes.

### **SECTION II – Conditions de l'occupation des sols**

#### **Article 3 : ACCES ET VOIRIE**

##### Accès :

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présente la moindre g ne pour la circulation. Le nombre d'accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre g ne à la circulation publique.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, des services de collecte des ordures ménagères.

Les accès routiers à la voie publique desservant une habitation ou une activité doivent avoir au moins 4 m de large.

Les portails et garages doivent être réalisés avec un recul minimum de 5 m par rapport au bord de la chaussée, sauf concernant les voies repérées au plan de zonage.

##### Voirie :

Les caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages et aux opérations qu'elles supportent, et notamment au passage du matériel de lutte contre l'incendie, de la protection civile et de collecte des déchets ménagers.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. En plus ces voies en impasse doivent :

- soit disposer d'une aire de retournement suffisante pour les véhicules d'ordures ménagères<sup>11</sup>,
- soit disposer d'une aire suffisante pour le stockage des ordures ménagères le long du domaine public.

#### **Article 4 : DESERTE PAR LES RÉSEAUX**

##### Alimentation en eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite ayant des caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

##### Assainissement des eaux usées :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées, doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées, par un dispositif d'évacuation séparatif conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

##### Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

Pour la récupération des eaux de pluie<sup>12</sup> : pour toute extension ou création nouvelle d'un bâtiment d'une superficie supérieure à 100 m<sup>2</sup>, il est préconisé la mise en œuvre d'un dispositif de récupération des eaux pluviales issues des toitures d'un volume minimale de 0,2 m<sup>3</sup> par tranche de 10 m<sup>2</sup>, dans la limite de 10 m<sup>3</sup>. Ce volume pourra être augmenté selon les besoins de l'aménageur. Les cuves de récupération des eaux de pluie seront équipées d'un trop-plein raccordé ou non au dispositif d'infiltration ou de rétention.

<sup>11</sup> Se reporter dans ce cas au guide des ordures ménagères de l'organisme compétent

<sup>12</sup> Dispositif de collecte et de stockage permanent des eaux pluviales en vue d'une réutilisation de ces eaux.



## COMMUNE DE MOGNEINEINS REVISION DU POS ET TRANSFORMATION EN PLU



Pour l'infiltration des eaux pluviales<sup>13</sup> : l'infiltration des eaux pluviales devra systématiquement être recherchée par les aménageurs.

Dans le cas où l'infiltration s'avère impossible ou insuffisante, le rejet des eaux pluviales s'effectuera en priorité vers le milieu naturel (talwegs, terrains naturels, fossés,...), sinon vers un réseau séparatif des eaux pluviales et en dernier ressort dans un réseau unitaire.

Dans tous les cas, il est imposé la mise en œuvre systématique d'un dispositif de rétention<sup>14</sup> pour tout projet entraînant une augmentation de la surface imperméabilisée de plus de 100 m<sup>2</sup> :

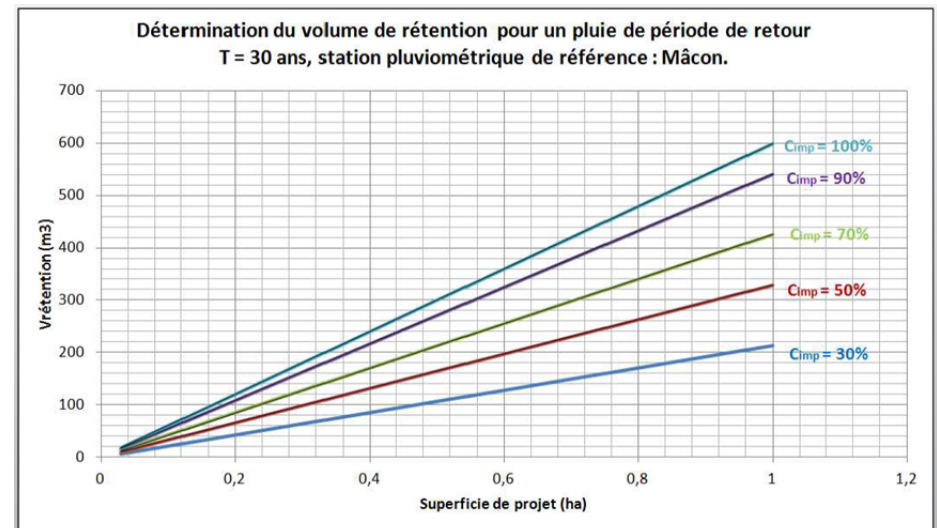
- Pour tous les aménagements (*construction nouvelle ou extension*) présentant une surface imperméabilisée (ou bâtie) supérieure à 100 m<sup>2</sup> et inférieure à 300 m<sup>2</sup>, il est imposé un ou des ouvrage(s) de rétention d'un volume de rétention / régulation minimal de 0,3 m<sup>3</sup> par tranche de 10 m<sup>2</sup> de toiture (*en complément du dispositif de récupération*). L'ouvrage sera équipé d'un dispositif de régulation capable de réguler à un débit de fuite de 2 l/s maximum quel que soit la surface du projet. *Un orifice de régulation de 25 mm permet, selon la hauteur de la cuve, d'obtenir ce débit. Le porteur de projet ne sera pas tenu de mettre en œuvre un dispositif de rétention des eaux pluviales si un ouvrage de gestion collectif a été mis en œuvre pour l'opération d'ensemble dans laquelle s'inscrit le projet individuel.* Les eaux de voirie, de parking, de drainage, de terrasse ne sont pas soumises à une obligation de rétention.
- Pour tous les aménagements (*construction nouvelle ou extension*) et projet d'ensemble présentant une surface imperméabilisée (ou bâtie) supérieure à 300 m<sup>2</sup>, les eaux de voirie, de parking, de drainage, de terrasse et de toute surface modifiée feront l'objet d'une rétention systématique. Ces eaux seront collectées au sein de l'ouvrage de rétention qui sera dimensionné en

<sup>13</sup> L'infiltration consiste à évacuer les eaux pluviales dans le sous-sol par l'intermédiaire d'un puits ou d'un ouvrage d'infiltration (puits perdu, noue, bassin,...).

<sup>14</sup> La rétention vise à mettre en œuvre un dispositif de rétention et de régulation permettant au cours d'un évènement pluvieux de réduire le rejet des eaux pluviales du projet au milieu naturel, dispositif ne permettant pas la réutilisation des eaux.

conséquence. Il est imposé un ou des ouvrage(s) de rétention ou de régulation permettant de réguler les eaux pluviales du projet à un débit maximal de 5 l/s.ha, avec un minimum de 2 l/s. Les ouvrages de rétention seront dimensionnés pour l'occurrence trentennale.

*Abaque de dimensionnement des ouvrages de rétention des eaux pluviales pour les projets d'ensemble permettant de vérifier le volume de rétention<sup>15</sup> nécessaire à partir de la surface du projet concerné<sup>16</sup> (projet et bassin versant intercepté) et du taux d'imperméabilisation<sup>17</sup> :*



### Electricité, éclairage public et autres réseaux câblés :

Les extensions, branchements et raccordements d'électricité et autres réseaux doivent être réalisés en souterrain.

<sup>15</sup> Volume de rétention : volume à retenir pour ne pas excéder le débit de fuite autorisé, soit 5 l/s.ha

<sup>16</sup> Superficie du projet : superficie à renseigner dans le formulaire CERFA n°13409\*03 (permis d'aménager) et de la surface du bassin versant intercepté

<sup>17</sup> Coefficient d'imperméabilisation des sols : rapport entre la surface imperméabilisée et la superficie du projet considéré (projet + bassin versant intercepté)



# COMMUNE DE MOGNEINEINS

## REVISION DU POS ET TRANSFORMATION EN PLU



### Article 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

### Article 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter en retrait de minimum 5 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

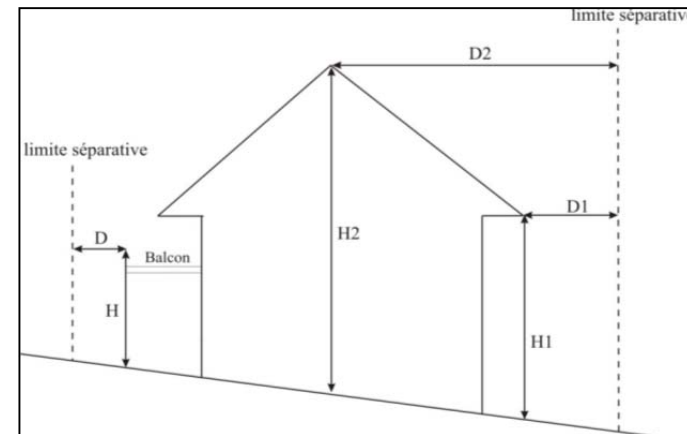
Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles ci-dessus, l'aménagement et l'extension sont autorisés sous réserve de respecter la distance existante.

Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à moins de ces distances.

### Article 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur des constructions, sans être inférieure à 5 m.



- $D > 5 \text{ m}$
- $D1 > 5 \text{ m}$
- $D2 > 5 \text{ m}$
- et
- $D > H/2$
- $D1 > H1/2$
- $D2 > H2/2$

L'aménagement et l'extension des constructions existantes édifiées à moins de 5 m des limites séparatives sont autorisés à moins de 5 m, sous réserve de respecter la distance existante.

- soit en limite séparative à condition que la hauteur des constructions au faîtage n'excède pas 3,5 m par rapport au terrain naturel avant affouillement ou exhaussement et qu'il s'agisse de construction annexe ayant une emprise inférieure ou égale à 40 m<sup>2</sup>.

Les bassins de piscine doivent s'implanter en retrait minimum de 3 m des limites séparatives.

Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter jusqu'à la limite séparative sans limite de hauteur.



## COMMUNE DE MOGNEINEINS

### REVISION DU POS ET TRANSFORMATION EN PLU



#### **Article 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les constructions principales à usage d'habitation (*ne comprenant pas les annexes et piscines*) doivent être implantées en respectant un recul minimum de 10 mètres de tout point de la construction.

#### **Article 9 : COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)**

Le Coefficient d'Emprise au Sol devra être inférieur ou égale à 20 %.

#### **Article 10 : HAUTEUR MAXIMUM**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant affouillement ou exhaussement jusqu'à l'égout de toiture pour les toitures à pente ou à l'acrotère pour les toitures terrasse. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.

La hauteur est limitée à 6 m.

Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif peuvent disposer de hauteurs supérieures à celles évoquées précédemment.

Les aménagements et extensions des constructions existantes possédant une hauteur supérieure à celles énoncées précédemment sont autorisées, sous réserve de respecter la hauteur existante.

#### **Article 11 : ASPECT EXTERIEUR**

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions et installations doivent être en accord avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site, et respecter l'identité du village.

La restauration de bâtis anciens devra conserver le cachet d'origine de la construction.

Concernant les éléments remarquables du paysage repérés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, il est nécessaire de se reporter aux prescriptions particulières applicables (en dispositions générales du règlement), qui peuvent différer de celles définies ci-après.

##### Implantation et volume :

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible.

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber le moins possible.

Ainsi, les mouvements de sol susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti sont interdits (exemple buttes de type « taupini res », les déblais-remblais non intégrés à la pente).

Les installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables sont recommandés. Ils sont autorisés à condition que :

- les installations de type cuve récupération des eaux pluviales, pompes à chaleur soient masquées depuis les voies et espaces publics,
- les installations de type panneaux solaires soient intégrés aux volumes des constructions, en façade et/ou en toiture,
- les toitures-terrasses soient entièrement végétalisées de façon naturelle.



## COMMUNE DE MOGNEINEINS

### REVISION DU POS ET TRANSFORMATION EN PLU



#### Toiture :

Les toitures terrasses sont autorisées d s lorsqu'elles sont entièrement végétalisées de façon naturelle.

Les toitures à un pan sont autorisées s'il s'agit d'une construction adossée à une construction existante, le sens de la pente devra être similaire à celui de la construction existante.

Les toitures en pentes seront à deux pans minimum dans le sens convexe avec une pente comprise entre 35 et 45 %. Lors des restaurations et extensions de constructions existantes, la pente de toit peut être différente de ces pourcentages indiqués précédemment, à condition qu'elle soit identique à celle de la construction existante.

Ces précédentes prescriptions sur les pans et les pentes ne s'appliquent pas aux piscines et aux serres.

#### Elément de surface :

Les couleurs des menuiseries et des ferronneries, si elles ne sont pas en couleur naturelle du bois, doivent être compatibles avec le nuancier présent en disposition générale du présent règlement, en fonction que le projet se situe à l'intérieur ou à l'extérieur du périmètre de protection des Monuments Historiques.

Si les éléments de façades des constructions ne sont pas réalisés en matériaux naturels de type bois et pierre, leur couleur devra être compatible avec le nuancier présent en disposition générale du présent règlement, en fonction que le projet se situe à l'intérieur ou à l'extérieur du périmètre de protection des Monuments Historiques.

L'emploi à nu de matériaux, en parements extérieurs, normalement conçus pour être recouverts (tels que béton grossier, parpaings agglomérés, briques, ...) est interdit.

Les toitures doivent être couvertes en tuiles de couleur rouge de type canal ou tuile mécanique, sans panachage, en harmonie avec les couleurs des toitures des

constructions existantes à proximité. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les toitures terrasses végétalisées.

Pour les extensions des constructions existantes, la couverture sera traitée avec les mêmes aspects (matériaux et couleurs) que l'existant ou en toitures terrasses végétalisées.

Ces précédentes prescriptions concernant les matériaux et couleurs ne s'appliquent pas aux piscines, aux serres, ainsi qu'aux toitures terrasses végétalisées et aux ouvrages nécessaires aux énergies renouvelables.

Les vérandas doivent respecter ces prescriptions, mais peuvent comporter des façades translucides ou verrières (en façade ou toiture). La structure doit toutefois respecter le paragraphe pr c dent sur les menuiseries et ferronneries.

#### Clôture :

Les clôtures doivent présenter un aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux en termes de couleurs, de matériaux, de hauteurs. Elles doivent être constituées de haies vives d'essences locales et peuvent être doublées d'un grillage uniquement.

Les murs sont interdits sauf :

- soit s'ils sont intégrés à une trame bâtie en ordre continu ou s'ils prolongent un maillage existant, à condition de ne pas dépasser la hauteur présente du maillage bâti ou mur existants,
- soit s'ils ont pour objectif de retenir la terre ou de stabiliser le terrain, dans une limite de hauteur de 30 centimètres à partir du terrain aménagé.

Dans tous les cas, les murs doivent obligatoirement être enduits (dans le cas où il ne s'agit pas de matériaux naturel de type pierre), dans une teinte en harmonie avec la construction principale et en respectant le nuancier présent dans le règlement.

Les clôtures pleines de types palissades et panneaux d'éléments préfabriqués sont interdites.



# COMMUNE DE MOGNEINEINS

## REVISION DU POS ET TRANSFORMATION EN PLU



### Article 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations, et être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Une place de stationnement voiture doit présenter une surface minimum de 25 m<sup>2</sup> (qu'elle soit à l'intérieur ou à l'extérieur).

Pour les constructions et les démolitions/reconstructions à vocation d'habitat, il est exigé au moins 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher crée<sup>18</sup>, et en plus 1 place pour le stationnement visiteur par tranche de 5 logements crées.

Pour les immeubles de bureaux ou d'habitation, il est exigé en plus au minimum 1 emplacement pour le stationnement d'un vélo par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher crée.

### Article 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La simplicité de réalisation et le choix d'essences locales variées sont imposés.

Des écrans de verdure, constitués de haies végétales d'essences locales variées, sont imposés pour masquer les constructions d'activités et locaux techniques, admis dans la zone.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou à défaut remplacées.

Les haies et alignements végétaux repérés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être conservés ou remplacés à l'identique, en terme de linéaire et d'essence.

Lors de toute opération d'ensemble, au moins 10 % de la surface totale du tènement doit être maintenu en espace libre commun, non compris les aires de stationnement, les voies et les surfaces closes de gestion des eaux pluviales (de type bassin de rétention).

---

<sup>18</sup> Soit 1 place de stationnement jusqu'à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 2 places de 51   100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 3 places de 101   150 m<sup>2</sup> de surface de plancher ...

Tout projet doit prévoir l'aménagement complet de ses abords.

### SECTION III – Possibilités maximales d'occupation du sol

#### Article 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

*Sans objet.*

### SECTION IV – Conditions techniques particulières

#### Article 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

#### Article 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités économiques doit prévoir la possibilité de raccordement au réseau téléphone et fibre optique en souterrain de l'intérieur de la propriété au domaine public, point de raccordement au réseau existant ou futur, par le biais d'un seul fourreau de diamètre 4,5 cm maximum et avec de la couleur verte.



# COMMUNE DE MOGNEINEINS

## REVISION DU POS ET TRANSFORMATION EN PLU



### REGLEMENT DES ZONES UL

#### **Caractère de la zone**

La zone UL est une zone urbaine correspondant au pôle d'équipements publics existants et à venir, situé en continuité du Bourg.

#### **SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

##### **Article 1 : OCCUPATIONS INTERDITES**

Toutes les constructions, occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites

##### **Article 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les constructions et installations à condition d'être vouées à des équipements publics et/ou d'intérêt collectif et notamment les équipements scolaires, culturels, sportifs et de loisirs
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes
- Les aires de jeux et de sports à condition d'être liées à un service public et/ou d'intérêt collectif
- Les aires de stationnement à condition d'être liées à un service public et/ou d'intérêt collectif et d'être non imperméabilisées et situées en dehors de la zone ou secteur identifié humide au plan de zonage.
- Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à une construction, installation et utilisation du sol autorisées dans la zone

- Les installations, ouvrages techniques et équipements d'infrastructures nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif
- Dans les zones et secteurs humides délimités au plan de zonage au titre de l'art L.151-23 du code de l'urbanisme, seuls sont autorisés les travaux liés à l'entretien ou à la création des ouvrages techniques strictement nécessaires à l'exploitation de ces zones sous réserve de ne pas porter atteinte aux milieux naturels présents.
- Les constructions et occupations non énumérées à l'article 1 et celles respectant les conditions définies à cet article 2 sont autorisées à condition de ne pas compromettre la continuité des liaisons modes doux existantes ou la création de nouvelles liaisons, telles qu'identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme, à moins de recrer en remplacement une nouvelle liaison modes doux de caractéristiques équivalentes.

#### **SECTION II – Conditions de l'occupation des sols**

##### **Article 3 : ACCES ET VOIRIE**

###### Accès :

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présente la moindre g ne pour la circulation. Le nombre d'accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre g ne à la circulation publique.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, des services de collecte des ordures ménagères.



## COMMUNE DE MOGNEINEINS

### REVISION DU POS ET TRANSFORMATION EN PLU



#### Voirie :

Les caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages et aux opérations qu'elles supportent, et notamment au passage du matériel de lutte contre l'incendie, de la protection civile et de collecte des déchets m nag ers.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. En plus ces voies en impasse doivent :

- soit disposer d'une aire de retournement suffisante pour les véhicules d'ordures m nag eres<sup>19</sup>,
- soit disposer d'une aire suffisante pour le stockage des ordures m nag eres le long du domaine public.

#### **Article 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

##### Alimentation en eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite ayant des caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

##### Assainissement des eaux usées :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées, doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées, par un dispositif d'évacuation séparatif conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

##### Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

Pour la récupération des eaux de pluie<sup>20</sup> : pour toute extension ou création nouvelle d'un bâtiment d'une superficie supérieure à 100 m<sup>2</sup>, il est préconisé la mise en œuvre d'un dispositif de récupération des eaux pluviales issues des toitures d'un

<sup>19</sup> Se reporter dans ce cas au guide des ordures m nag eres de l'organisme compétent

<sup>20</sup> Dispositif de collecte et de stockage permanent des eaux pluviales en vue d'une réutilisation de ces eaux.

volume minimale de 0,2 m<sup>3</sup> par tranche de 10 m<sup>2</sup>, dans la limite de 10 m<sup>3</sup>. Ce volume pourra être augmenté selon les besoins de l'aménageur. Les cuves de récupération des eaux de pluie seront équipées d'un trop-plein raccordé ou non au dispositif d'infiltration ou de rétention.

Pour l'infiltration des eaux pluviales<sup>21</sup> : l'infiltration des eaux pluviales devra systématiquement être recherchée par les aménageurs.

Dans le cas où l'infiltration s'avère impossible ou insuffisante, le rejet des eaux pluviales s'effectuera en priorité vers le milieu naturel (talwegs, terrains naturels, fossés,...), sinon vers un réseau séparatif des eaux pluviales et en dernier ressort dans un réseau unitaire.

Dans tous les cas, il est imposé la mise en œuvre systématique d'un dispositif de rétention<sup>22</sup> pour tout projet entraînant une augmentation de la surface imperméabilisée de plus de 100 m<sup>2</sup> :

- Pour tous les aménagements (*construction nouvelle ou extension*) présentant une surface imperméabilisée (ou bâtie) supérieure à 100 m<sup>2</sup> et inférieure à 300 m<sup>2</sup>, il est imposé un ou des ouvrage(s) de rétention d'un volume de rétention / régulation minimal de 0,3 m<sup>3</sup> par tranche de 10 m<sup>2</sup> de toiture (*en complément du dispositif de récupération*). L'ouvrage sera équipé d'un dispositif de régulation capable de réguler à un débit de fuite de 2 l/s maximum quel que soit la surface du projet. *Un orifice de régulation de 25 mm permet, selon la hauteur de la cuve, d'obtenir ce débit. Le porteur de projet ne sera pas tenu de mettre en œuvre un dispositif de rétention des eaux pluviales si un ouvrage de gestion collectif a été mis en œuvre pour l'opération d'ensemble dans laquelle s'inscrit le projet individuel.* Les eaux de voirie, de parking, de drainage, de terrasse ne sont pas soumis à une obligation de rétention.

<sup>21</sup> L'infiltration consiste à évacuer les eaux pluviales dans le sous-sol par l'intermédiaire d'un puits ou d'un ouvrage d'infiltration (puits perdu, noue, bassin,...).

<sup>22</sup> La rétention vise à mettre en œuvre un dispositif de rétention et de régulation permettant au cours d'un  v nement pluvieux de réduire le rejet des eaux pluviales du projet au milieu naturel, dispositif ne permettant pas la réutilisation des eaux.



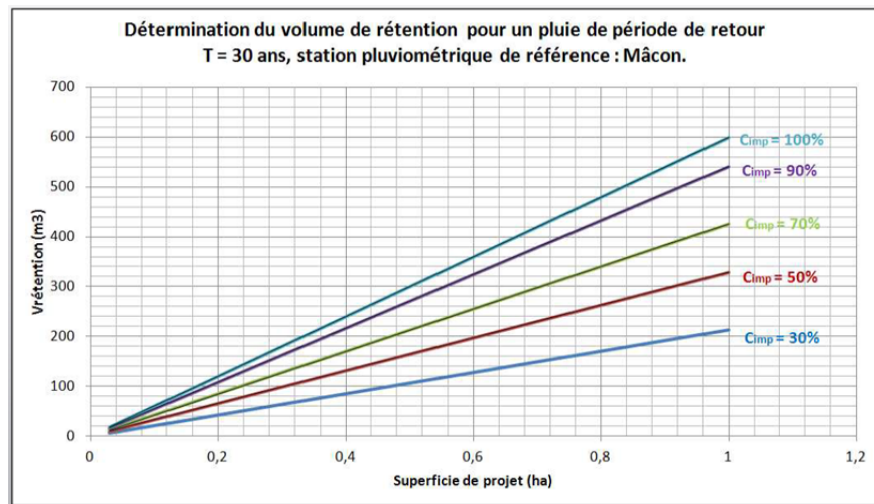
# COMMUNE DE MOGNEINEINS

## REVISION DU POS ET TRANSFORMATION EN PLU



- Pour tous les aménagements (*construction nouvelle ou extension*) et projet d'ensemble présentant une surface imperméabilisée (ou bâtie) supérieure à 300 m<sup>2</sup>, les eaux de voirie, de parking, de drainage, de terrasse et de toute surface modifiée feront l'objet d'une rétention systématique. Ces eaux seront collectées au sein de l'ouvrage de rétention qui sera dimensionné en conséquence. Il est imposé un ou des ouvrage(s) de rétention ou de régulation permettant de réguler les eaux pluviales du projet à un débit maximal de 5 l/s.ha, avec un minimum de 2 l/s. Les ouvrages de rétention seront dimensionnés pour l'occurrence trentennale.

Abaque de dimensionnement des ouvrages de rétention des eaux pluviales pour les projets d'ensemble permettant de vérifier le volume de rétention<sup>23</sup> nécessaire à partir de la surface du projet concerné<sup>24</sup> (projet et bassin versant intercepté) et du taux d'imperméabilisation<sup>25</sup> :



<sup>23</sup> Volume de rétention : volume à retenir pour ne pas excéder le débit de fuite autorisé, soit 5 l/s.ha

<sup>24</sup> Superficie du projet : superficie à renseigner dans le formulaire CERFA n 13409\*03 (permis d'aménager) et de la surface du bassin versant intercepté

<sup>25</sup> Coefficient d'imperméabilisation des sols : rapport entre la surface imperméabilisée et la superficie du projet considéré (projet + bassin versant intercepté)

### Electricité, éclairage public et autres réseaux cabl s :

Les extensions, branchements et raccordements d'électricité et autres réseaux doivent être réalisés en souterrain.

### **Article 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

### **Article 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent s'implanter, par rapport aux voies et emprises publiques existantes à modifier ou à créer :

- soit à l'alignement,
- soit en retrait de 3 mètres minimum de l'alignement.

Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles ci-dessus, l'aménagement et l'extension sont autorisés sous réserve de respecter la distance existante.

Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à moins de ces distances.

### **Article 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur des constructions, sans être inférieure à 3 m.

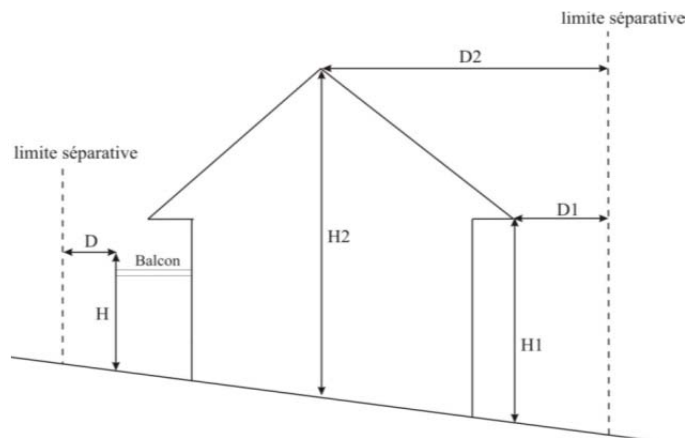


# COMMUNE DE MOGNEINEINS

## REVISION DU POS ET TRANSFORMATION EN PLU



$D > 3 \text{ m}$  et  $D1 > 3 \text{ m}$  et  $D2 > 3 \text{ m}$   
 $D > H/2$  et  $D1 > H1/2$  et  $D2 > H2/2$



L'aménagement et l'extension des constructions existantes édifiées à moins de 3 m des limites s eparatives sont autorisées à moins de 3 m, sous r eserve de respecter la distance existante, ou de s'implanter jusqu'en limite s eparative en respectant les conditions ci-apr es.

- soit en limite s eparative à condition que :
  - o la hauteur des constructions au faîtage n'exc ede pas 3,5 m par rapport au terrain naturel avant affouillement ou exhaussement et qu'il s'agisse de construction annexe ayant une emprise inf erieure ou égale à 40 m<sup>2</sup>,
  - o ou que la construction s'appuie sur une construction existante implant ee sur limite s eparative, avec une hauteur pouvant ainsi être sup erieure à 3,5 m au faîtage mais devant respecter la hauteur de la construction existante sur limite.

Les constructions, installations et ouvrages techniques n ecessaires aux services publics et/ou d'int er et collectif peuvent s'implanter jusqu'à la limite s eparative sans limite de hauteur.

### Article 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non r eglement .

### Article 9 : COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

Non r eglement .

### Article 10 : HAUTEUR MAXIMUM

La hauteur des constructions est mesur ee à partir du terrain naturel avant affouillement ou exhaussement jusqu'à l'égout de toiture pour les toitures à pente ou à l'acrot ere pour les toitures terrasse. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.

La hauteur est limit ee à 6 m.

Les constructions, installations et ouvrages techniques n ecessaires aux services publics et/ou d'int er et collectif peuvent disposer de hauteurs sup erieures à celles  voqu ees pr ec edemment.

Les am enagements et extensions des constructions existantes poss edant une hauteur sup erieure à celles  nonc ees pr ec edemment sont autoris ees, sous r eserve de respecter la hauteur existante.



## COMMUNE DE MOGNEINEINS

### REVISION DU POS ET TRANSFORMATION EN PLU



#### Article 11 : ASPECT EXTERIEUR

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions et installations doivent être en accord avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site, et respecter l'identité du village.

La restauration de bâtis anciens devra conserver le cachet d'origine de la construction.

##### Implantation et volume :

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible.

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber le moins possible.

Ainsi, les mouvements de sol susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti sont interdits (exemple buttes de type « taupini res », les déblais-remblais non intégrés à la pente).

Les installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables sont recommandés. Ils sont autorisés à condition que :

- les installations de type cuve récupération des eaux pluviales, pompes à chaleur soient masquées depuis les voies et espaces publics,
- les installations de type panneaux solaires soient intégrés aux volumes des constructions, en façade et/ou en toiture,
- les toitures-terrasses soient entièrement végétalisées de façon naturelle.

##### Toiture :

Les toitures terrasses sont autorisées d s lorsqu'elles sont entièrement végétalisées de façon naturelle.

Les toitures à un pan sont autorisées s'il s'agit d'une construction adossée à une construction existante, le sens de la pente devra être similaire à celui de la construction existante.

Les toitures en pentes seront à deux pans minimum dans le sens convexe avec une pente comprise entre 35 et 45 %. Lors des restaurations et extensions de constructions existantes, la pente de toit peut être différente de ces pourcentages indiqués précédemment, à condition qu'elle soit identique à celle de la construction existante.

Ces précédentes prescriptions sur les pans et les pentes ne s'appliquent pas aux piscines et aux serres.

##### Elément de surface :

Les matériaux de couverture en toiture et en façade, les enduits, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti.

Les couleurs des menuiseries et des ferronneries, si elles ne sont pas en couleur naturelle du bois, doivent être compatibles avec le nuancier présent en disposition générale du présent règlement.

Si les éléments de façades des constructions ne sont pas réalisés en matériaux naturels de type bois et pierre, leur couleur devra être compatible avec le nuancier présent en disposition générale du présent règlement.

L'emploi à nu de matériaux, en parements extérieurs, normalement conçus pour être recouverts (tels que béton grossier, parpaings agglomérés, briques, ...) est interdit.

Les toitures doivent être couvertes en tuiles de couleur rouge de type canal ou tuile mécanique, sans panachage, en harmonie avec les couleurs des toitures des constructions existantes à proximité. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les toitures terrasses végétalisées.



## COMMUNE DE MOGNEINEINS

### REVISION DU POS ET TRANSFORMATION EN PLU



Pour les extensions des constructions existantes, la couverture sera traitée avec les mêmes aspects (matériaux et couleurs) que l'existant ou en toitures terrasses végétalisées.

Ces précédentes prescriptions concernant les matériaux et couleurs ne s'appliquent pas aux piscines, aux serres, ainsi qu'aux toitures terrasses végétalisées et aux ouvrages nécessaires aux énergies renouvelables.

Les vérandas doivent respecter ces prescriptions, mais peuvent comporter des façades translucides ou verrières (en façade ou toiture). La structure doit toutefois respecter le paragraphe pr c dent sur les menuiseries et ferronneries.

#### Clôture :

Les clôtures doivent présenter un aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux en termes de couleurs, de matériaux, de hauteurs. Elles doivent être constituées de haies vives d'essences locales et peuvent être doublées d'un grillage uniquement.

Les murs sont interdits sauf :

- soit s'ils sont intégrés à une trame bâtie en ordre continu ou s'ils prolongent un maillage existant, à condition de ne pas dépasser la hauteur présente du maillage bâti ou mur existants,
- soit s'ils ont pour objectif de retenir la terre ou de stabiliser le terrain, dans une limite de hauteur de 30 centimètres à partir du terrain aménagé.

Dans tous les cas, les murs doivent obligatoirement être enduits (dans le cas où il ne s'agit pas de matériaux naturel de type pierre), dans une teinte en harmonie avec la construction principale et en respectant le nuancier présent dans le règlement.

Les clôtures pleines de types palissades et panneaux d'éléments préfabriqués sont interdites.

#### **Article 12 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations.

#### **Article 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

La simplicité de réalisation et le choix d'essences locales variées sont imposés. Des écrans de verdure, constitués de haies végétales d'essences locales variées, sont imposés pour masquer les constructions d'activités et locaux techniques, admis dans la zone.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou à défaut remplacées.

Tout projet doit prévoir l'aménagement complet de ses abords.

Les haies et alignements végétaux repérés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être conservés ou remplacés à l'identique, en terme de linéaire et d'essence.

#### **SECTION III – Possibilités maximales d'occupation du sol**

##### **Article 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

*Sans objet.*

#### **SECTION IV – Conditions techniques particulières**

##### **Article 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.



## COMMUNE DE MOGNEINEINS

### REVISION DU POS ET TRANSFORMATION EN PLU



#### **Article 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Toute construction d'équipements doit prévoir la possibilité de raccordement au réseau téléphone et fibre optique en souterrain de l'intérieur de la propriété au domaine public, point de raccordement au réseau existant ou futur, par le biais d'un seul fourreau de diamètre 4,5 cm maximum et avec de la couleur verte.



# COMMUNE DE MOGNEINEINS

## REVISION DU POS ET TRANSFORMATION EN PLU



### REGLEMENT DES ZONES UX

#### Caractère de la zone

La zone UX est une zone urbaine à vocation économique. Elle se situe le long de la RD933, lieu-dit les Bertières.

#### SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

##### **Article 1 : OCCUPATIONS INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations du sol sauf celles mentionnées à l'article 2.

##### **Article 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les occupations du sol, constructions et extensions à condition d'avoir une vocation artisanale.
- Les activités commerciales à la seule condition d'être liées à une activité artisanale existante et que cela en constitue une activité complémentaire mais non principale.
- Les affouillements ou exhaussements de sol liés aux constructions ou aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les installations, ouvrages techniques et équipements d'infrastructures nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.
- Dans la zone inondable, les constructions et installations qui sont autorisées dans la zone, sous réserve de respecter les prescriptions applicables en matière d'inondation.

#### SECTION II – Conditions de l'occupation des sols

##### **Article 3 : ACCES ET VOIRIE**

###### Accès :

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présente la moindre gêne pour la circulation. Le nombre d'accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, des services de collecte des ordures ménagères.

Les accès seront regroupés en une sortie unique sur la voie communale. L'accès direct sur la RD933 est interdit.

###### Voirie :

Les caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages et aux opérations qu'elles supportent, et notamment au passage du matériel de lutte contre l'incendie, de la protection civile et de collecte des déchets ménagers.

##### **Article 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

###### Alimentation en eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite ayant des caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.



## COMMUNE DE MOGNEINEINS

### REVISION DU POS ET TRANSFORMATION EN PLU



#### Assainissement des eaux usées :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées, doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées, par un dispositif d'évacuation séparatif conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

#### Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

Pour la récupération des eaux de pluie<sup>26</sup> : pour toute extension ou création nouvelle d'un bâtiment d'une superficie supérieure à 100 m<sup>2</sup>, il est préconisé la mise en œuvre d'un dispositif de récupération des eaux pluviales issues des toitures d'un volume minimale de 0,2 m<sup>3</sup> par tranche de 10 m<sup>2</sup>, dans la limite de 10 m<sup>3</sup>. Ce volume pourra être augmenté selon les besoins de l'aménageur. Les cuves de récupération des eaux de pluie seront équipées d'un trop-plein raccordé ou non au dispositif d'infiltration ou de rétention.

Pour l'infiltration des eaux pluviales<sup>27</sup> : l'infiltration des eaux pluviales devra systématiquement être recherchée par les aménageurs.

Dans le cas où l'infiltration s'avère impossible ou insuffisante, le rejet des eaux pluviales s'effectuera en priorité vers le milieu naturel (talwegs, terrains naturels, fossés,...), sinon vers un réseau séparatif des eaux pluviales et en dernier ressort dans un réseau unitaire.

Dans tous les cas, il est imposé la mise en œuvre systématique d'un dispositif de rétention<sup>28</sup> pour tout projet entraînant une augmentation de la surface imperméabilisée de plus de 100 m<sup>2</sup> :

- Pour tous les aménagements (*construction nouvelle ou extension*) présentant une surface imperméabilisée (ou bâtie) supérieure à 100 m<sup>2</sup> et inférieure à 300 m<sup>2</sup>, il est imposé un ou des ouvrage(s) de rétention d'un

<sup>26</sup> Dispositif de collecte et de stockage permanent des eaux pluviales en vue d'une réutilisation de ces eaux.

<sup>27</sup> L'infiltration consiste à évacuer les eaux pluviales dans le sous-sol par l'intermédiaire d'un puits ou d'un ouvrage d'infiltration (puits perdu, noue, bassin,...).

<sup>28</sup> La rétention vise à mettre en œuvre un dispositif de rétention et de régulation permettant au cours d'un événement pluvieux de réduire le rejet des eaux pluviales du projet au milieu naturel, dispositif ne permettant pas la réutilisation des eaux.

volume de rétention / régulation minimal de 0,3 m<sup>3</sup> par tranche de 10 m<sup>2</sup> de toiture (*en complément du dispositif de récupération*). L'ouvrage sera équipé d'un dispositif de régulation capable de réguler à un débit de fuite de 2 l/s maximum quel que soit la surface du projet. *Un orifice de régulation de 25 mm permet, selon la hauteur de la cuve, d'obtenir ce débit. Le porteur de projet ne sera pas tenu de mettre en œuvre un dispositif de rétention des eaux pluviales si un ouvrage de gestion collectif a été mis en œuvre pour l'opération d'ensemble dans laquelle s'inscrit le projet individuel.* Les eaux de voirie, de parking, de drainage, de terrasse ne sont pas soumis à une obligation de rétention.

- Pour tous les aménagements (*construction nouvelle ou extension*) et projet d'ensemble présentant une surface imperméabilisée (ou bâtie) supérieure à 300 m<sup>2</sup>, les eaux de voirie, de parking, de drainage, de terrasse et de toute surface modifiée feront l'objet d'une rétention systématique. Ces eaux seront collectées au sein de l'ouvrage de rétention qui sera dimensionné en conséquence. Il est imposé un ou des ouvrage(s) de rétention ou de régulation permettant de réguler les eaux pluviales du projet à un débit maximal de 5 l/s.ha, avec un minimum de 2 l/s. Les ouvrages de rétention seront dimensionnés pour l'occurrence trentennale.

*Abaque de dimensionnement des ouvrages de rétention des eaux pluviales pour les projets d'ensemble permettant de vérifier le volume de rétention<sup>29</sup> nécessaire à partir de la surface du projet concerné<sup>30</sup> (projet et bassin versant intercepté) et du taux d'imperméabilisation<sup>31</sup> :*

<sup>29</sup> Volume de rétention : volume à retenir pour ne pas excéder le débit de fuite autorisé, soit 5 l/s.ha

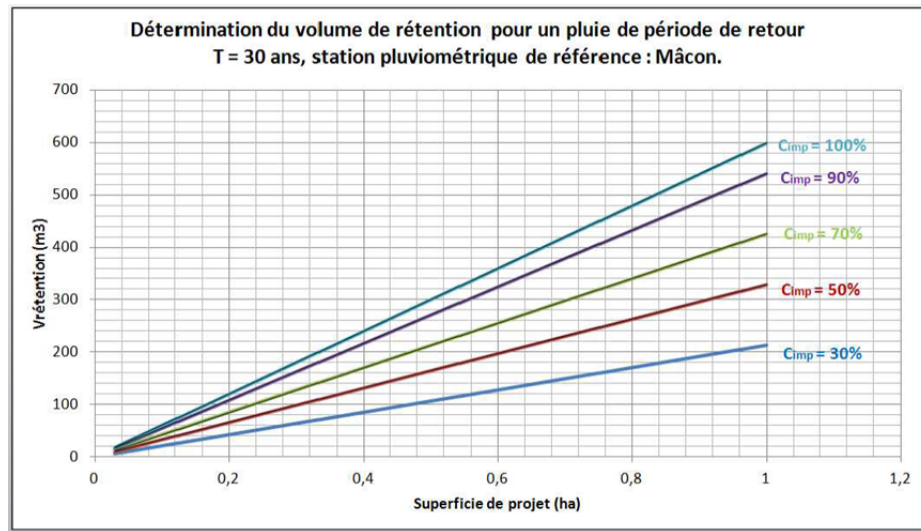
<sup>30</sup> Superficie du projet : superficie à renseigner dans le formulaire CERFA n°13409\*03 (permis d'aménager) et de la surface du bassin versant intercepté

<sup>31</sup> Coefficient d'imperméabilisation des sols : rapport entre la surface imperméabilisée et la superficie du projet considéré (projet + bassin versant intercepté)



# COMMUNE DE MOGNEINEINS

## REVISION DU POS ET TRANSFORMATION EN PLU



### Electricité, éclairage public et autres réseaux câblés :

Les extensions, branchements et raccordements d'électricité et autres réseaux doivent être réalisés en souterrain.

### **Article 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

### **Article 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent s'implanter :

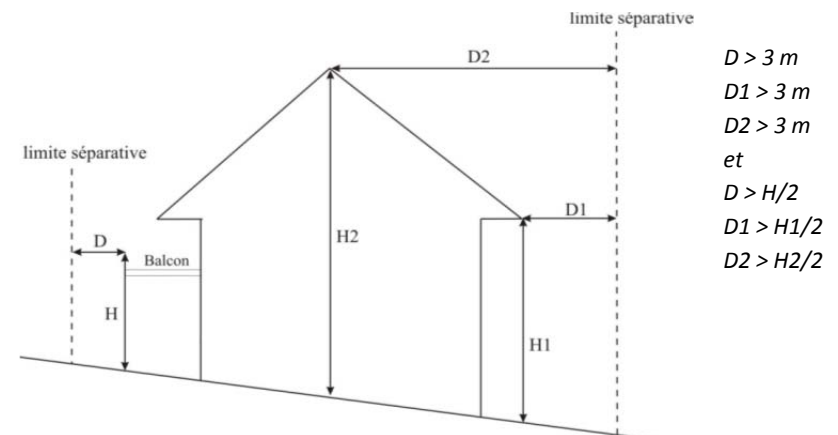
- à 3 m minimum de l'alignement de la voie communale,
- et en respectant au minimum la distance existante entre les constructions présentes le long de la RD933 et la RD933, sans rapprochement de la RD933

Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à moins de ces distances.

### **Article 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur des constructions, sans être inférieure à 3 m.



L'aménagement et l'extension des constructions existantes édifiées à moins de 3 m des limites séparatives sont autorisés à moins de 3 m, sous réserve de respecter la distance existante, ou de s'implanter jusqu'en limite séparative en respectant les conditions ci-après.

- soit en limite séparative à condition que :
  - o la hauteur des constructions au faitage n'exécède pas 3,5 m par rapport au terrain naturel avant affouillement ou exhaussement et qu'il s'agisse de construction annexe ayant une emprise inférieure ou égale à 40 m<sup>2</sup>,



## COMMUNE DE MOGNEINEINS

### REVISION DU POS ET TRANSFORMATION EN PLU



- o ou que la construction s'appuie sur une construction existante implantée sur limite séparative, avec une hauteur pouvant ainsi être supérieure à 3,5 m au faîtage mais devant respecter la hauteur de la construction existante sur limite.

Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter jusqu'à la limite séparative sans limite de hauteur.

#### **Article 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

#### **Article 9 : COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)**

Non réglementé.

#### **Article 10 : HAUTEUR MAXIMUM**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant affouillement ou exhaussement jusqu'à l'égout de toiture pour les toitures à pente ou à l'acrotère pour les toitures terrasse. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.

La hauteur est limitée à 6 m.

Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif peuvent disposer de hauteurs supérieures à celles évoquées précédemment.

Les aménagements et extensions des constructions existantes possédant une hauteur supérieure à celle énoncée précédemment sont autorisées, sous réserve de respecter la hauteur existante.

#### **Article 11 : ASPECT EXTERIEUR**

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions et installations doivent être en accord avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site.

La restauration de bâtis anciens devra conserver le cachet d'origine de la construction.

Concernant les éléments remarquables du paysage repérés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, il est nécessaire de se reporter aux prescriptions particulières applicables (en annexe du règlement), qui peuvent différer de celles définies ci-après.

#### Implantation et volume :

L'implantation, le volume et les proportions des constructions sans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible.

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber le moins possible.

Ainsi, les mouvements de sol susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti sont interdits (exemple buttes de type « taupini res », les déblais-remblais non intégrés à la pente).

Les installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables sont recommandés. Ils sont autorisés à condition que :

- les installations de type cuve récupération des eaux pluviales, pompes à chaleur soient masquées depuis les voies et espaces publics,



## COMMUNE DE MOGNEINEINS

### REVISION DU POS ET TRANSFORMATION EN PLU



- les installations de type panneaux solaires soient intégrés aux volumes des constructions, en façade et/ou en toiture,
- les toitures-terrasses soient entièrement végétalisées de façon naturelle.

#### Toiture :

Les toitures terrasses sont autorisées dès lors qu'elles sont entièrement végétalisées de façon naturelle.

Les toitures à un pan sont autorisées s'il s'agit d'une construction adossée à une construction existante, le sens de la pente devra être similaire à celui de la construction existante.

Les toitures en pentes seront à deux pans minimum dans le sens convexe avec une pente comprise entre 20 et 45 %.

Ces précédentes prescriptions sur les pans et les pentes ne s'appliquent pas aux piscines et aux serres.

#### Elément de surface :

Les matériaux de couverture en toiture et en façade, les enduits, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti.

Les couleurs des menuiseries et des ferronneries, si elles ne sont pas en couleur naturelle du bois, doivent être compatibles avec le nuancier présent en disposition générale du présent règlement.

Si les éléments de façades des constructions ne sont pas réalisés en matériaux naturels de type bois et pierre, leur couleur devra être compatible avec le nuancier présent en disposition générale du présent règlement.

L'emploi à de matériaux, en parements extérieurs, normalement conçus pour être recouverts (tels que béton grossier, parpaings agglomérés, briques, ...) est interdit.

Les toitures doivent être couvertes en tuiles de couleur rouge de type canal ou tuile mécanique, sans panachage, en harmonie avec les couleurs des toitures des constructions existantes à proximité. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les toitures terrasses végétalisées.

Pour les extensions des constructions existantes, la couverture sera traitée avec les mêmes aspects (matériaux et couleurs) que l'existant ou en toitures terrasses végétalisées.

Ces précédentes prescriptions concernant les matériaux et couleurs ne s'appliquent pas aux piscines, aux serres, ainsi qu'aux toitures terrasses végétalisées et aux ouvrages nécessaires aux énergies renouvelables.

Les vérandas doivent respecter ces prescriptions, mais peuvent comporter des façades translucides ou verrières (en façade ou toiture). La structure doit toutefois respecter le paragraphe pr c dent sur les menuiseries et ferronneries.

#### Clôture :

Les clôtures doivent présenter un aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux en termes de couleurs, de matériaux, de hauteurs.

Elles doivent être constituées de haies vives d'essences locales et peuvent être doublées d'un grillage uniquement.

Les murs sont interdits.

#### **Article 12 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations, et être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.



## COMMUNE DE MOGNEINEINS

### REVISION DU POS ET TRANSFORMATION EN PLU



#### **Article 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

La simplicité de réalisation et le choix d'essences locales variées sont imposés. Des écrans de verdure, constitués de haies végétales d'essences locales variées, sont imposés pour masquer les constructions d'activités et locaux techniques, admis dans la zone. Les plantations existantes doivent être maintenues ou à défaut remplacées. Un espace arboré et planté doit être réalisé le long de la RD933 sur une bande de 3 m minimum par rapport à l'alignement de la RD933. Tout projet doit prévoir l'aménagement complet de ses abords.

#### **SECTION III – Possibilités maximales d'occupation du sol**

##### **Article 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

*Sans objet.*

#### **SECTION IV – Conditions techniques particulières**

##### **Article 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

#### **Article 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Toute construction à usage d'activités économiques doit prévoir la possibilité de raccordement au réseau téléphone et fibre optique en souterrain de l'intérieur de la propriété au domaine public, point de raccordement au réseau existant ou futur, par le biais d'un seul fourreau de diamètre 4,5 cm maximum et avec de la couleur verte.



COMMUNE DE MOGNEINEINS  
REVISION DU POS ET TRANSFORMATION EN PLU



## TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER



# COMMUNE DE MOGNEINEINS

## REVISION DU POS ET TRANSFORMATION EN PLU



### REGLEMENT DE LA ZONE 1AU

#### Caractère de la zone

La zone 1AU est une zone à urbaniser à vocation principale d'habitat. Cela concerne un secteur de densification du Bourg.

Ces zones peuvent s'ouvrir à l'urbanisation en respectant les conditions du règlement et des orientations d'aménagement et de programmation.

Il est nécessaire de consulter le document des orientations d'aménagement et de programmation, présent en pièce n 3 du dossier de PLU.

#### SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

##### **Article 1 : OCCUPATIONS INTERDITES**

- Les constructions agricoles
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation
- Les terrains de camping et caravanning, les habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs
- Les dépôts de véhicules
- Les industries
- Les entrepôts
- Les commerces
- Toutes les constructions et installations dans les espaces verts repérés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, sauf prévus à l'article 2.

##### **Article 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou à des am nements compatibles avec la vocation de la zone.
- Sur les espaces verts repérés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, sont autorisés les aires de jeux et les aires de stationnement non imperméabilisées.
- Les constructions et occupations du sol non énumérées à l'article 1 et celles respectant les conditions définies ci-dessus sont admises à condition :
  - o de réaliser une opération d'am nement d'ensemble, dans le respect des orientations d'am nement et de programmation (cf. pièce n 3 du dossier de PLU).
  - o de réaliser au moins 30 % de logements locatifs sociaux, au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme.
  - o de ne pas compromettre le point de vue identifié au plan de zonage, au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

#### SECTION II – Conditions de l'occupation des sols

##### **Article 3 : ACCES ET VOIRIE**

###### Accès :

Les accès sont interdits depuis la RD100.

Le nombre d'accès est limité à deux depuis la rue du Clos des Vergers (VC 44).

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre g ne à la circulation publique.



## COMMUNE DE MOGNEINEINS

### REVISION DU POS ET TRANSFORMATION EN PLU



Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, des services de collecte des ordures ménagères.

Les accès routiers à la voie publique desservant une habitation ou une activité doivent avoir au moins 4 m de large.

Les portails et garages doivent être réalisés avec un recul minimum de 5 m par rapport à la chaussée.

#### Voirie :

Les caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages et aux opérations qu'elles supportent, et notamment au passage du matériel de lutte contre l'incendie, de la protection civile et de collecte des déchets ménagers.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. En plus ces voies en impasse doivent :

- soit disposer d'une aire de retournement suffisante pour les véhicules d'ordures ménagères<sup>32</sup>,
- soit disposer d'une aire suffisante pour le stockage des ordures ménagères le long du domaine public.

#### **Article 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

##### Alimentation en eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite ayant des caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

<sup>32</sup> Se reporter dans ce cas au guide des ordures ménagères de l'organisme compétent

##### Assainissement des eaux usées :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées, doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées, par un dispositif d'évacuation séparatif conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

##### Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

Pour la récupération des eaux de pluie<sup>33</sup> : pour toute extension ou création nouvelle d'un bâtiment d'une superficie supérieure à 100 m<sup>2</sup>, il est préconisé la mise en œuvre d'un dispositif de récupération des eaux pluviales issues des toitures d'un volume minimale de 0,2 m<sup>3</sup> par tranche de 10 m<sup>2</sup>, dans la limite de 10 m<sup>3</sup>. Ce volume pourra être augmenté selon les besoins de l'aménageur. Les cuves de récupération des eaux de pluie seront équipées d'un trop-plein raccordé ou non au dispositif d'infiltration ou de rétention.

Pour l'infiltration des eaux pluviales<sup>34</sup> : l'infiltration des eaux pluviales devra systématiquement être recherchée par les aménageurs.

Dans le cas où l'infiltration s'avère impossible ou insuffisante, le rejet des eaux pluviales s'effectuera en priorité vers le milieu naturel (talwegs, terrains naturels, fossés,...), sinon vers un réseau séparatif des eaux pluviales et en dernier ressort dans un réseau unitaire.

Dans tous les cas, il est imposé la mise en œuvre systématique d'un dispositif de rétention<sup>35</sup> pour tout projet entraînant une augmentation de la surface imperméabilisée de plus de 100 m<sup>2</sup> :

- Pour tous les aménagements (*construction nouvelle ou extension*) présentant une surface imperméabilisée (ou bâtie) supérieure à 100 m<sup>2</sup> et inférieure à 300 m<sup>2</sup>, il est imposé un ou des ouvrage(s) de rétention d'un

<sup>33</sup> Dispositif de collecte et de stockage permanent des eaux pluviales en vue d'une réutilisation de ces eaux.

<sup>34</sup> L'infiltration consiste à évacuer les eaux pluviales dans le sous-sol par l'intermédiaire d'un puits ou d'un ouvrage d'infiltration (puits perdu, noue, bassin,...).

<sup>35</sup> La rétention vise à mettre en œuvre un dispositif de rétention et de régulation permettant au cours d'un  v nement pluvieux de réduire le rejet des eaux pluviales du projet au milieu naturel, dispositif ne permettant pas la réutilisation des eaux.



# COMMUNE DE MOGNEINEINS

## REVISION DU POS ET TRANSFORMATION EN PLU



volume de rétention / régulation minimal de 0,3 m<sup>3</sup> par tranche de 10 m<sup>2</sup> de toiture (en complément du dispositif de récupération). L'ouvrage sera équipé d'un dispositif de régulation capable de réguler à un débit de fuite de 2 l/s maximum quel que soit la surface du projet. Un orifice de régulation de 25 mm permet, selon la hauteur de la cuve, d'obtenir ce débit. Le porteur de projet ne sera pas tenu de mettre en œuvre un dispositif de rétention des eaux pluviales si un ouvrage de gestion collectif a été mis en œuvre pour l'opération d'ensemble dans laquelle s'inscrit le projet individuel. Les eaux de voirie, de parking, de drainage, de terrasse ne sont pas soumis à une obligation de rétention.

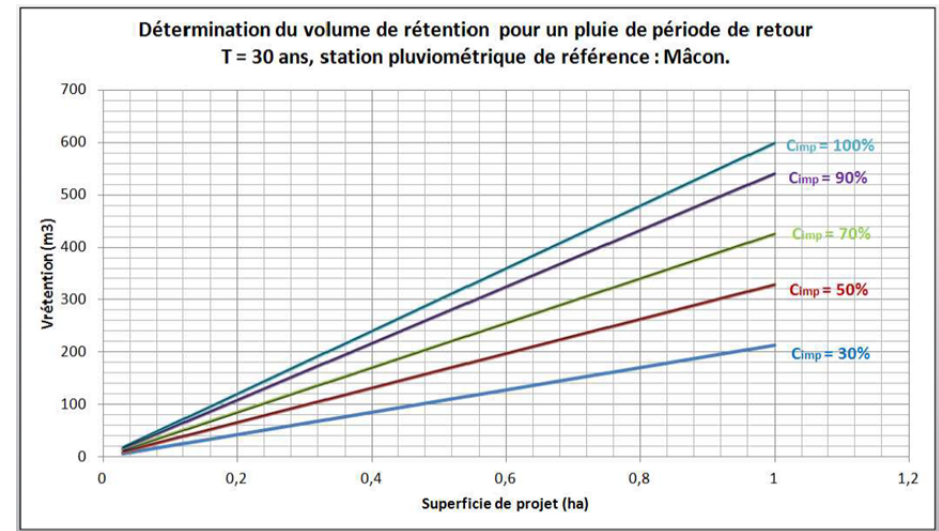
- Pour tous les aménagements (construction nouvelle ou extension) et projet d'ensemble présentant une surface imperméabilisée (ou bâtie) supérieure à 300 m<sup>2</sup>, les eaux de voirie, de parking, de drainage, de terrasse et de toute surface modifiée feront l'objet d'une rétention systématique. Ces eaux seront collectées au sein de l'ouvrage de rétention qui sera dimensionné en conséquence. Il est imposé un ou des ouvrage(s) de rétention ou de régulation permettant de réguler les eaux pluviales du projet à un débit maximal de 5 l/s.ha, avec un minimum de 2 l/s. Les ouvrages de rétention seront dimensionnés pour l'occurrence trentennale.

Abaque de dimensionnement des ouvrages de rétention des eaux pluviales pour les projets d'ensemble permettant de vérifier le volume de rétention<sup>36</sup> nécessaire à partir de la surface du projet concerné<sup>37</sup> (projet et bassin versant intercepté) et du taux d'imperméabilisation<sup>38</sup> :

<sup>36</sup> Volume de rétention : volume à retenir pour ne pas excéder le débit de fuite autorisé, soit 5 l/s.ha

<sup>37</sup> Superficie du projet : superficie à renseigner dans le formulaire CERFA n°13409\*03 (permis d'aménager) et de la surface du bassin versant intercepté

<sup>38</sup> Coefficient d'imperméabilisation des sols : rapport entre la surface imperméabilisée et la superficie du projet considéré (projet + bassin versant intercepté)



### Electricité, éclairage public et autres réseaux câblés :

Les extensions, branchements et raccordements d'électricité et autres réseaux doivent être réalisés en souterrain.

### **Article 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

### **Article 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement de la RD100.

Pour les autres voies, les constructions doivent s'implanter en retrait de minimum 3 m de l'alignement des voies.



# COMMUNE DE MOGNEINEINS

## REVISION DU POS ET TRANSFORMATION EN PLU

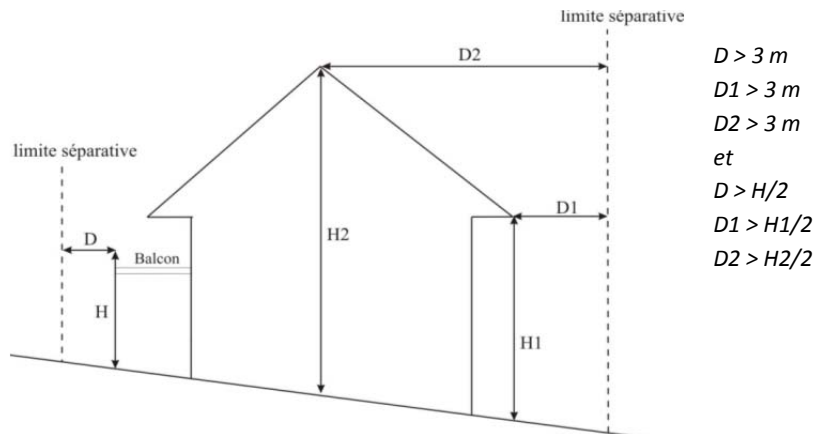


Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à moins de ces distances.

### Article 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur des constructions, sans être inférieure à 3 m.



- soit en limite séparative à condition que :
  - o la hauteur des constructions au faîtage n'excède pas 3,5 m par rapport au terrain naturel avant affouillement ou exhaussement et qu'il s'agisse de construction annexe ayant une emprise inférieure ou égale à 40 m<sup>2</sup>,
  - o ou que la construction s'appuie sur une construction existante implantée sur limite séparative, avec une hauteur pouvant ainsi être supérieure à 3,5 m au faîtage mais devant respecter la hauteur de la construction existante sur limite.

Les bassins de piscine doivent s'implanter en retrait minimum de 3 m des limites séparatives.

Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter jusqu'à la limite séparative sans limite de hauteur.

### Article 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions principales à usage d'habitation (*ne comprenant pas les annexes et piscines*) doivent être implantées soit :

- de façon mitoyenne,
- en respectant un recul minimum de 6 mètres entre construction.

### Article 9 : COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

Non réglementé.

### Article 10 : HAUTEUR MAXIMUM

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant affouillement ou exhaussement jusqu'à l'égout de toiture pour les toitures à pente ou à l'acrotère pour les toitures terrasse. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.

La hauteur est limitée à 6 m.

Pour les constructions implantées à l'alignement de la RD 100, la hauteur est limitée à 9 m.



## COMMUNE DE MOGNEINEINS

### REVISION DU POS ET TRANSFORMATION EN PLU



Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif peuvent disposer de hauteurs supérieures à celles évoquées précédemment.

#### **Article 11 : ASPECT EXTERIEUR**

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions et installations doivent être en accord avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site, et respecter l'identité du village.

##### Implantation et volume :

L'implantation, le volume et les proportions des constructions sans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible.

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber le moins possible.

Ainsi, les mouvements de sol susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti sont interdits (exemple buttes de type « taupinières », les déblais-remblais non intégrés à la pente).

Les installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables sont recommandés. Ils sont autorisés à condition que :

- les installations de type cuve récupération des eaux pluviales, pompes à chaleur soient masquées depuis les voies et espaces publics,
- les installations de type panneaux solaires soient intégrés aux volumes des constructions, en façade et/ou en toiture,
- les toitures-terrasses soient entièrement végétalisées de façon naturelle.

##### Toiture :

Les toitures terrasses sont autorisées dès lors qu'elles sont entièrement végétalisées de façon naturelle.

Les toitures à un pan sont autorisées s'il s'agit d'une construction adossée à une construction existante, le sens de la pente devra être similaire à celui de la construction existante.

Les toitures en pentes seront à deux pans minimum dans le sens convexe avec une pente comprise entre 35 et 45 %.

Ces précédentes prescriptions sur les pans et les pentes ne s'appliquent pas aux piscines et aux serres.

##### Elément de surface :

Les matériaux de couverture en toiture et en façade, les enduits, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti.

Les couleurs des menuiseries et des ferronneries, si elles ne sont pas en couleur naturelle du bois, doivent être compatibles avec le nuancier présent en disposition générale du présent règlement.

Si les éléments de façades des constructions ne sont pas réalisés en matériaux naturels de type bois et pierre, leur couleur devra être compatible avec le nuancier présent en disposition générale du présent règlement.

L'emploi à nu de matériaux, en parements extérieurs, normalement conçus pour être recouverts (tels que béton grossier, parpaings agglomérés, briques, ...) est interdit.

Les toitures doivent être couvertes en tuiles de couleur rouge de type canal ou tuile mécanique, sans panachage, en harmonie avec les couleurs des toitures des constructions existantes à proximité. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les toitures terrasses végétalisées.



# COMMUNE DE MOGNEINEINS

## REVISION DU POS ET TRANSFORMATION EN PLU



Ces précédentes prescriptions concernant les matériaux et couleurs ne s'appliquent pas aux piscines, aux serres, ainsi qu'aux toitures terrasses végétalisées et aux ouvrages nécessaires aux énergies renouvelables.

Les vérandas doivent respecter ces prescriptions, mais peuvent comporter des façades translucides ou verrières (en façade ou toiture). La structure doit toutefois respecter le paragraphe pr c dent sur les menuiseries et ferronneries.

### Clôture :

Les clôtures doivent présenter un aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux en termes de couleurs, de matériaux, de hauteurs. Elles doivent être constituées de haies vives d'essences locales et peuvent être doublées d'un grillage uniquement.

Les murs sont interdits sauf :

- soit s'ils sont intégrés à une trame bâtie en ordre continu ou s'ils prolongent un maillage existant, à condition de ne pas dépasser la hauteur présente du maillage bâti ou mur existants,
- soit s'ils ont pour objectif de retenir la terre ou de stabiliser le terrain, dans une limite de hauteur de 30 centimètres à partir du terrain aménagé.

Dans tous les cas, les murs doivent obligatoirement être enduits (dans le cas où il ne s'agit pas de matériaux naturel de type pierre), dans une teinte en harmonie avec la construction principale et en respectant le nuancier présent dans le règlement.

Les clôtures pleines de types palissades et panneaux d'éléments préfabriqués sont interdites.

### **Article 12 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations, et être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Une place de stationnement doit présenter une surface minimum de 25 m<sup>2</sup> (qu'elle soit à l'intérieur ou à l'extérieur).

Pour les constructions à vocation d'habitat, il est exigé au moins 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher cr e <sup>39</sup> et en plus 1 place pour le stationnement visiteur par tranche de 5 logements crées.

Pour les immeubles de bureaux ou d'habitation, il est exigé en plus au minimum 1 emplacement pour le stationnement d'un vélo par tranche de 80m<sup>2</sup> de surface de plancher cr e .

### **Article 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

La simplicité de réalisation et le choix d'essences locales variées sont imposés.

Des écrans de verdure, constitués de haies végétales d'essences locales variées, sont imposés pour masquer les constructions d'activités et locaux techniques, admis dans la zone.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou à défaut remplacées en nombre équivalent.

Tout projet doit prévoir l'aménagement complet de ses abords.

### **SECTION III – Possibilités maximales d'occupation du sol**

#### **Article 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

*Sans objet.*

---

<sup>39</sup> Soit 1 place de stationnement jusqu'à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 2 places de 51   100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 3 places de 101   150 m<sup>2</sup> de surface de plancher ...



## COMMUNE DE MOGNEINEINS

### REVISION DU POS ET TRANSFORMATION EN PLU



#### **SECTION IV – Conditions techniques particulières**

##### **Article 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

##### **Article 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités économiques doit prévoir la possibilité de raccordement au réseau téléphone et fibre optique en souterrain de l'intérieur de la propriété au domaine public, point de raccordement au réseau existant ou futur, par le biais d'un seul fourreau de diamètre 4,5 cm maximum et avec de la couleur verte.



# COMMUNE DE MOGNEINEINS

## REVISION DU POS ET TRANSFORMATION EN PLU



### REGLEMENT DES ZONES 2AU

#### **Caractère de la zone**

La zone 2AU est une zone à urbaniser, non opérationnelle, à vocation principale d'habitat. Cela concerne un secteur de densification de Flurieux.

Cette zone nécessitera une procédure d'évolution du PLU pour être ouverte à l'urbanisation et seulement à compter de 2020. Le règlement sera alors complété et des orientations d'aménagement et de programmation définies.

#### **SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

##### **Article 1 : OCCUPATIONS INTERDITES**

Toutes les constructions, installations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites.

##### **Article 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

#### **SECTION II – Conditions de l'occupation des sols**

##### **Article 3 : ACCES ET VOIRIE**

Non réglementé.

##### **Article 4 : DESERTE PAR LES RÉSEAUX**

Non réglementé.

##### **Article 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

*Sans objet.*

##### **Article 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif s'implanteront à l'alignement ou en retrait.

##### **Article 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif s'implanteront en limite séparative ou en retrait des limites.

##### **Article 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.



## COMMUNE DE MOGNEINEINS

### REVISION DU POS ET TRANSFORMATION EN PLU



#### **Article 9 : COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)**

Non réglementé.

#### **Article 10 : HAUTEUR MAXIMUM**

Non réglementé.

#### **Article 11 : ASPECT EXTERIEUR**

Pour les installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

#### **Article 12 : STATIONNEMENT**

Non réglementé.

#### **Article 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les haies et alignements végétaux repérés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être conservés ou remplacés à l'identique, en terme de linéaire et d'essence.

#### **SECTION III – Possibilités maximales d'occupation du sol**

#### **Article 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Sans objet.

#### **SECTION IV – Conditions techniques particulières**

#### **Article 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

#### **Article 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé



COMMUNE DE MOGNEINEINS  
REVISION DU POS ET TRANSFORMATION EN PLU



## TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES



# COMMUNE DE MOGNEINEINS

## REVISION DU POS ET TRANSFORMATION EN PLU



### REGLEMENT DES ZONES A ET AS

#### Caractère de la zone

La zone A est une zone agricole. Elle est à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, afin de permettre à l'agriculture de se développer sans contrainte.

Elle comprend un sous-secteur As, zone agricole de protection stricte des paysages et des terres agricoles, correspondant au plateau agricole.

#### SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

##### **Article 1 : OCCUPATIONS INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations du sol sauf celles mentionnées à l'article 2.

##### **Article 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

###### Zone A :

- Les constructions et installations nécessaires à une exploitation agricole<sup>40</sup> :
  - o à caractère fonctionnel.
  - o en lien avec des activités de diversification à condition d'être complémentaires et demeurer accessoire à l'exploitation agricole existante, tels que :

<sup>40</sup> La définition de l'activité agricole est celle de l'article L.311-1 du code rural et de la pêche maritime.

- local de transformation et de vente,
- hébergement touristique uniquement par aménagement du bâti,
- camping à la ferme...
- o Les constructions d'habitation et leurs annexes<sup>41</sup> liées à une exploitation agricole existante et en activité, à condition d'être implantées à moins de 50 m de tout point d'un bâtiment de l'exploitation existante, et limitée à 2 habitations maximum si nécessaire par exploitation. La construction d'habitation est limitée à 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- L'adaptation et la réfection des constructions existantes.
- L'extension des bâtiments d'habitation, dont le clos et le couvert sont assurés et disposant d'une emprise au sol de minimum 50 m<sup>2</sup>, dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher au total (*existant + extension, mais ne comprenant pas les surfaces des piscines et des espaces ne disposant pas de surface de plancher qui peuvent s'ajouter en plus*).
- Les constructions et occupations respectant les conditions définies à cet article 2 sont autorisées à condition de ne pas compromettre la continuité des liaisons modes doux existantes ou la création de nouvelles liaisons, telles qu'identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme, à moins de recrer en remplacement une nouvelle liaison modes doux de caractéristiques équivalentes.

###### Zones A et As :

- Les affouillements ou exhaussements de sol dans la mesure où ils sont liés à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

<sup>41</sup> Construction non principale et indépendante de la construction principale, exemple : garage, abri, pool-house,...



# COMMUNE DE MOGNEINEINS

## REVISION DU POS ET TRANSFORMATION EN PLU



- Les constructions, installations et ouvrages techniques à condition d'être nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, et à condition de ne pas compromettre le caractère agricole de la zone.
- Sur les éléments remarquables repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, les occupations et installations sont admises sous réserve de respecter les prescriptions relatives à ces éléments (présentes en annexe du règlement).
- Dans les zones et secteurs humides délimités au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, seuls sont autorisés les travaux liés à l'entretien ou à la création des ouvrages techniques strictement nécessaires à l'exploitation de ces zones sous réserve de ne pas porter atteinte aux milieux naturels présents.

### **SECTION II – Conditions de l'occupation des sols**

#### **Article 3 : ACCES ET VOIRIE**

##### Accès :

Le nombre d'accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présente la moindre g ne pour la circulation.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre g ne à la circulation publique.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, des services de collecte des ordures ménagères.

##### Voirie :

Les caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages et aux opérations qu'elles supportent, et notamment au passage du matériel de lutte contre l'incendie, de la protection civile et de collecte des déchets ménagères.

#### **Article 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

##### Alimentation en eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, s'il existe, par une conduite ayant des caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'utilisation des ressources en eau autres que celles provenant du réseau public, (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour les seuls usages artisanaux ou agricoles, à l'exception des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine et sous réserve qu'il n'y ait aucune connexion entre le réseau privé et le réseau public.

##### Assainissement des eaux usées :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées, hors bâtiments d'exploitation agricole, doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

En l'absence de réseau, un dispositif d'assainissement non collectif est imposé de façon conforme à la réglementation en vigueur.

##### Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

Pour la récupération des eaux de pluie<sup>42</sup> : pour toute extension ou création nouvelle d'un bâtiment d'une superficie supérieure à 100 m<sup>2</sup>, il est préconisé la mise en

<sup>42</sup> Dispositif de collecte et de stockage permanent des eaux pluviales en vue d'une réutilisation de ces eaux.



## COMMUNE DE MOGNEINEINS

### REVISION DU POS ET TRANSFORMATION EN PLU



œuvre d'un dispositif de récupération des eaux pluviales issues des toitures d'un volume minimale de 0,2 m<sup>3</sup> par tranche de 10 m<sup>2</sup>, dans la limite de 10 m<sup>3</sup>. Ce volume pourra être augmenté selon les besoins de l'aménageur. Les cuves de récupération des eaux de pluie seront équipées d'un trop-plein raccordé ou non au dispositif d'infiltration ou de rétention.

Pour l'infiltration des eaux pluviales<sup>43</sup> : l'infiltration des eaux pluviales devra systématiquement être recherchée par les aménageurs.

Dans le cas où l'infiltration s'avère impossible ou insuffisante, le rejet des eaux pluviales s'effectuera en priorité vers le milieu naturel (talwegs, terrains naturels, fossés,...), sinon vers un réseau séparatif des eaux pluviales et en dernier ressort dans un réseau unitaire.

Dans tous les cas, il est imposé la mise en œuvre systématique d'un dispositif de rétention<sup>44</sup> pour tout projet entraînant une augmentation de la surface imperméabilisée de plus de 100 m<sup>2</sup> :

- Pour tous les aménagements (*construction nouvelle ou extension*) présentant une surface imperméabilisée (ou bâtie) supérieure à 100 m<sup>2</sup> et inférieure à 300 m<sup>2</sup>, il est imposé un ou des ouvrage(s) de rétention d'un volume de rétention / régulation minimal de 0,3 m<sup>3</sup> par tranche de 10 m<sup>2</sup> de toiture (*en complément du dispositif de récupération*). L'ouvrage sera équipé d'un dispositif de régulation capable de réguler à un débit de fuite de 2 l/s maximum quel que soit la surface du projet. *Un orifice de régulation de 25 mm permet, selon la hauteur de la cuve, d'obtenir ce débit. Le porteur de projet ne sera pas tenu de mettre en œuvre un dispositif de rétention des eaux pluviales si un ouvrage de gestion collectif a été mis en œuvre pour l'opération d'ensemble dans laquelle s'inscrit le projet individuel.* Les eaux de voirie, de parking, de drainage, de terrasse ne sont pas soumis à une obligation de rétention.

<sup>43</sup> L'infiltration consiste à évacuer les eaux pluviales dans le sous-sol par l'intermédiaire d'un puits ou d'un ouvrage d'infiltration (puits perdu, noue, bassin,...).

<sup>44</sup> La rétention vise à mettre en œuvre un dispositif de rétention et de régulation permettant au cours d'un évènement pluvieux de réduire le rejet des eaux pluviales du projet au milieu naturel, dispositif ne permettant pas la réutilisation des eaux.

- Pour tous les aménagements (*construction nouvelle ou extension*) et projet d'ensemble présentant une surface imperméabilisée (ou bâtie) supérieure à 300 m<sup>2</sup>, les eaux de voirie, de parking, de drainage, de terrasse et de toute surface modifiée feront l'objet d'une rétention systématique. Ces eaux seront collectées au sein de l'ouvrage de rétention qui sera dimensionné en conséquence. Il est imposé un ou des ouvrage(s) de rétention ou de régulation permettant de réguler les eaux pluviales du projet à un débit maximal de 5 l/s/ha, avec un minimum de 2 l/s. Les ouvrages de rétention seront dimensionnés pour l'occurrence trentennale.

*Abaque de dimensionnement des ouvrages de rétention des eaux pluviales pour les projets d'ensemble permettant de vérifier le volume de rétention<sup>45</sup> nécessaire à partir de la surface du projet concerné<sup>46</sup> (projet et bassin versant intercepté) et du taux d'imperméabilisation<sup>47</sup> :*

<sup>45</sup> Volume de rétention : volume à retenir pour ne pas excéder le débit de fuite autorisé, soit 5 l/s/ha

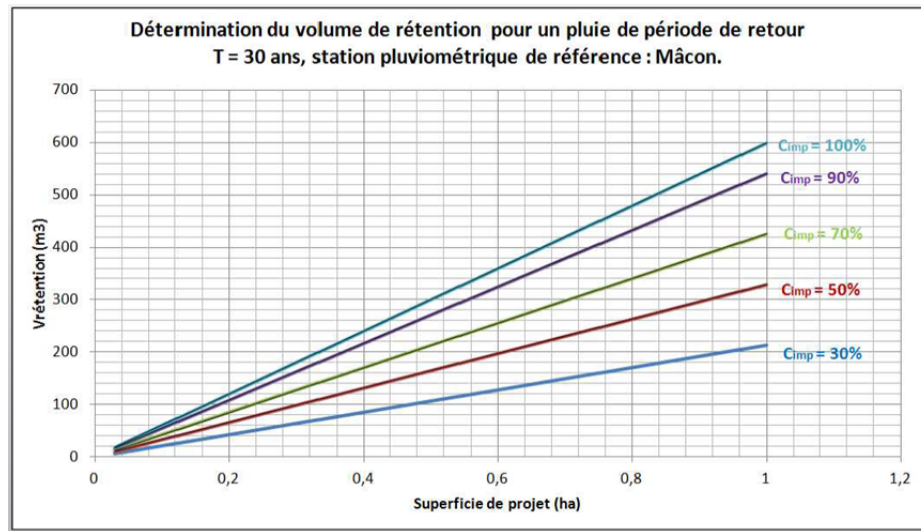
<sup>46</sup> Superficie du projet : superficie à renseigner dans le formulaire CERFA n°13409\*03 (permis d'aménager) et de la surface du bassin versant intercepté

<sup>47</sup> Coefficient d'imperméabilisation des sols : rapport entre la surface imperméabilisée et la superficie du projet considéré (projet + bassin versant intercepté)



# COMMUNE DE MOGNEINEIS

## REVISION DU POS ET TRANSFORMATION EN PLU



### Electricité, éclairage public et autres réseaux câblés :

Les extensions, branchements et raccordements d'électricité et autres réseaux doivent être réalisés en souterrain.

### **Article 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

### **Article 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent s'implanter en retrait minimum de 5 m de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer.

Le long de la RD933, les constructions doivent s'implanter en retrait de minimum 15 m par rapport à l'alignement de la RD933.

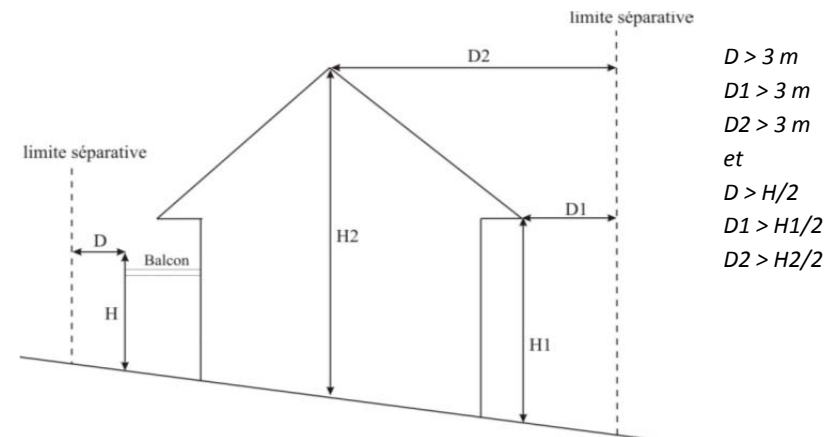
L'aménagement et l'extension des constructions existantes édifiées à moins de ces reculs sont autorisés, sous réserve de respecter la distance existante.

Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter jusqu'à l'alignement des voies.

### **Article 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur des constructions, sans être inférieur à 3 m.



L'aménagement et l'extension des constructions existantes édifiées à moins de 3 m des limites séparatives sont autorisés à moins de 3 m, sous réserve de respecter la distance existante, ou de s'implanter jusqu'en limite séparative en respectant les conditions ci-après.



# COMMUNE DE MOGNEINEINS

## REVISION DU POS ET TRANSFORMATION EN PLU



- soit en limite s eparative à condition que :
  - o la hauteur des constructions au faîtage n'excède pas 3,5 m par rapport au terrain naturel avant affouillement ou exhaussement et qu'il s'agisse de construction annexe ayant une emprise inférieure ou égale à 40 m<sup>2</sup>,
  - o ou que la construction s'appuie sur une construction existante implantée sur limite s eparative, avec une hauteur pouvant ainsi être supérieure à 3,5 m au faîtage mais devant respecter la hauteur de la construction existante sur limite.

Les bassins de piscine doivent s'implanter en retrait minimum de 3 m des limites s eparatives.

Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter jusqu'à la limite s eparative sans limite de hauteur.

### **Article 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

En zone A, les constructions à usage d'habitation doivent s'implanter à moins de 50 mètres de tout point d'un bâtiment de l'exploitation agricole existante.

### **Article 9 : COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)**

Non réglementé.

### **Article 10 : HAUTEUR MAXIMUM**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant affouillement ou exhaussement jusqu'à l'égout de toiture pour les toitures à pente ou à l'acrotère pour les toitures terrasse.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.

#### Zone A :

- Pour les constructions agricoles : 12 m
- Pour les constructions à usage d'habitation : 6 m
- Pour les annexes<sup>48</sup> des constructions à usage d'habitation : 3 m

#### Zones A et As :

Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif peuvent disposer de hauteurs supérieures à celles évoquées précédemment.

Les aménagements et extensions des constructions existantes possédant une hauteur supérieure à celles énoncées précédemment sont autorisées, sous réserve de respecter la hauteur existante.

### **Article 11 : ASPECT EXTERIEUR**

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions et installations doivent être en accord avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site.

La restauration de bâtis anciens devra conserver le cachet d'origine de la construction.

<sup>48</sup> Construction non principale et indépendante de la construction principale, exemple : garage, abri, pool-house,...



## COMMUNE DE MOGNEINEINS

### REVISION DU POS ET TRANSFORMATION EN PLU



Concernant les éléments remarquables du paysage repérés au titre de L.151-19 du code de l'urbanisme, il est nécessaire de se reporter aux prescriptions particulières applicables (en dispositions générales du règlement), qui peuvent différer de celles définies ci-après.

#### Implantation et volume :

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible.

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber le moins possible.

Ainsi, les mouvements de sol susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti sont interdits (exemple buttes de type « taupini res », les déblais-remblais non intégrés à la pente).

Les installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables sont recommandés. Ils sont autorisés à condition que :

- les installations de type cuve récupération des eaux pluviales, pompes à chaleur soient masquées depuis les voies et espaces publics,
- les installations de type panneaux solaires soient intégrés aux volumes des constructions, en façade et/ou en toiture,
- les toitures-terrasses soient entièrement végétalisées de façon naturelle.

#### Toiture :

Les toitures terrasses sont autorisées dès lors qu'elles sont entièrement végétalisées de façon naturelle.

Les toitures à un pan sont autorisées s'il s'agit d'une construction adossée à une construction existante, le sens de la pente devra être similaire à celui de la construction existante.

Hors bâtiment agricole à usage fonctionnel : Les toitures en pentes seront à deux pans minimum dans le sens convexe avec une pente comprise entre 35 et 45 %. Lors

des restaurations et extensions de constructions existantes, la pente de toit peut être différente de ces pourcentages indiqués précédemment, à condition qu'elle soit identique à celle de la construction existante.

Bâtiment agricole à usage fonctionnel : Les toitures en pentes seront à deux pans minimum dans le sens convexe avec une pente comprise entre 20 et 45 %.

Ces précédentes prescriptions sur les pans et les pentes ne s'appliquent pas aux piscines et aux serres.

#### Elément de surface :

Les matériaux de couverture en toiture et en façade, les enduits, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti.

Les couleurs des menuiseries et des ferronneries, si elles ne sont pas en couleur naturelle du bois, doivent être compatibles avec le nuancier présent en disposition générale du présent règlement.

Si les éléments de façades des constructions ne sont pas réalisés en matériaux naturels de type bois et pierre, leur couleur devra être compatible avec le nuancier présent en disposition générale du présent règlement.

L'emploi à nu de matériaux, en parements extérieurs, normalement conçus pour être recouverts (tels que béton grossier, parpaings agglomérés, briques, ...) est interdit.

Hors bâtiment agricole à usage fonctionnel : Les toitures doivent être couvertes en tuiles de couleur rouge de type canal ou tuile mécanique, sans panachage, en harmonie avec les couleurs des toitures des constructions existantes à proximité. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les toitures terrasses végétalisées.

Pour les extensions des constructions existantes, la couverture sera traitée avec les mêmes aspects (matériaux et couleurs) que l'existant ou en toitures terrasses végétalisées.

Bâtiment agricole à usage fonctionnel : Les éléments de couverture en toiture doivent être de couleur rouge.



## COMMUNE DE MOGNEINEINS

### REVISION DU POS ET TRANSFORMATION EN PLU



Ces précédentes prescriptions concernant les matériaux et couleurs ne s'appliquent pas aux piscines, aux serres, ainsi qu'aux toitures terrasses végétalisées et aux ouvrages nécessaires aux énergies renouvelables.

Les vérandas doivent respecter ces prescriptions, mais peuvent comporter des façades translucides ou verrières (en façade ou toiture). La structure doit toutefois respecter le paragraphe pr c dent sur les menuiseries et ferronneries.

#### Clôture :

Les clôtures doivent présenter un aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux en termes de couleurs, de matériaux, de hauteurs. Elles doivent être constituées de haies vives d'essences locales et peuvent être doublées d'un grillage uniquement.

Les murs sont interdits sauf :

- soit s'ils sont intégrés à une trame bâtie en ordre continu ou s'ils prolongent un maillage existant, à condition de ne pas dépasser la hauteur présente du maillage bâti ou mur existants,
- soit s'ils ont pour objectif de retenir la terre ou de stabiliser le terrain, dans une limite de hauteur de 30 centimètres à partir du terrain aménagé.

Dans tous les cas, les murs doivent obligatoirement être enduits (dans le cas où il ne s'agit pas de matériaux naturel de type pierre), dans une teinte en harmonie avec la construction principale et en respectant le nuancier présent dans le règlement.

Les clôtures pleines de types palissades et panneaux d'éléments préfabriqués sont interdites.

#### **Article 12 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations, et être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Pour les constructions (hormis les bâtiments agricoles fonctionnels), il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher crée<sup>49</sup>, et en plus 1 place pour le stationnement visiteur par tranche de 5 logements crées.

Pour les immeubles de bureaux ou d'habitation, il est exigé en plus au minimum 1 emplacement pour le stationnement d'un vélo par tranche de 80m<sup>2</sup> de surface de plancher crée.

#### **Article 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

La simplicité de réalisation et le choix d'essences locales variées sont imposés. Des écrans de verdure, constitués de haies végétales d'essences locales variées, sont imposés pour masquer les constructions d'activités et locaux techniques, admis dans la zone.

Les haies et alignements végétaux repérés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être conservés ou remplacés à l'identique, en terme de linéaire et d'essence.

Les arbres remarquables repérés en espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme doivent être conservés ou remplacés à l'identique en cas de raison sanitaire ou de chute accidentelle (tempête), en même nombre et essence.

#### **SECTION III – Possibilités maximales d'occupation du sol**

#### **Article 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

*Sans objet.*

---

<sup>49</sup> Soit 1 place de stationnement jusqu'à 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 2 places de 31   60 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 3 places de 61   120 m<sup>2</sup> de surface de plancher ...



## COMMUNE DE MOGNEINEINS

### REVISION DU POS ET TRANSFORMATION EN PLU



#### **SECTION IV – Conditions techniques particulières**

##### **Article 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

##### **Article 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Toute construction doit prévoir la possibilité de raccordement au réseau téléphone et fibre optique en souterrain de l'intérieur de la propriété au domaine public, point de raccordement au réseau existant ou futur, par le biais d'un seul fourreau de diamètre 4,5 cm maximum et avec de la couleur verte.



COMMUNE DE MOGNEINEINS  
REVISION DU POS ET TRANSFORMATION EN PLU



## TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES



# COMMUNE DE MOGNEINEINS

## REVISION DU POS ET TRANSFORMATION EN PLU



### REGLEMENT DES ZONES N, Ns ET NL

#### Caractère de la zone

La zone N est une zone naturelle et forestière. Elle est à protéger strictement en raison de la qualité des sites, milieux espaces naturels, des paysages.

La zone Ns est également une zone naturelle comportant de l'habitat, mais pour lequel les mesures d'extension du bâti sont plus réduites qu'en zone N.

Elle comprend un sous-secteur délimité à titre exceptionnel, au titre de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, secteur de taille et de capacité d'accueil limitées. Un sous-secteur NL, correspondant à des secteurs d'espaces publics de loisirs existants et à aménager sur le secteur de Paqui et derrière la Mairie, et secteur de l'écluse, pour lesquels certains aménagements et constructions restent possibles.

#### SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

##### **Article 1 : OCCUPATIONS INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations du sol sauf celles mentionnées à l'article 2.

##### **Article 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

##### Zone N :

- L'adaptation et la réfection des constructions existantes.
- L'extension des bâtiments d'habitation, dont le clos et le couvert sont assurés et disposant d'une emprise au sol de minimum 50 m<sup>2</sup>, dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher au total (*existant + extension, mais ne*

*comprenant pas les surfaces des piscines et des espaces ne disposant pas de surface de plancher qui peuvent s'ajouter en plus).*

- Le changement de destination des constructions existantes identifiées sur le plan de zonage et précisées ci-après, dans le volume existant dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher, et uniquement à vocation d'habitat, bureaux ou hébergement hôtelier.





## COMMUNE DE MOGNEINEINS

### REVISION DU POS ET TRANSFORMATION EN PLU



#### Zone Ns :

- L'adaptation et la réfection des constructions existantes.
- L'extension des bâtiments d'habitation, dont le clos et le couvert sont assurés et disposant d'une emprise au sol de minimum 30 m<sup>2</sup>, dans la limite de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher au total (*existant + extension, mais ne comprenant pas les surfaces des piscines et des espaces ne disposant pas de surface de plancher qui peuvent s'ajouter en plus*).

#### Zone NL :

- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public.
- Les installations nécessaires aux activités sportives et de loisirs.
- Les aires de stationnement ouvertes au public à condition d'être non imperméabilisées et d'être situées en dehors de la zone ou secteur identifié humide au plan de zonage.
- L'aménagement des constructions existantes.
- Les constructions dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de 3 m de hauteur, uniquement dans les zones NL de la mairie et du Paqui et en dehors de la zone ou secteur identifié humide au plan de zonage.

#### Zones N, Ns et NL :

- Les affouillements ou exhaussements de sol dans la mesure où ils sont liés à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les constructions, installations et ouvrages techniques à condition d'être nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, et à condition de ne pas compromettre le caractère naturel de la zone.
- Sur les éléments remarquables repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, les occupations et installations sont admises sous réserve de respecter les prescriptions relatives à ces éléments (présentes en annexe du règlement).
- Dans les zones et secteurs humides délimités au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, seuls sont autorisés les travaux

liés à l'entretien ou à la création des ouvrages techniques strictement nécessaires à l'exploitation de ces zones sous réserve de ne pas porter atteinte aux milieux naturels présents, l'adaptation et la réfection des constructions existantes, et les occupations et installations possibles en zone NL.

- Pour les plans d'eau et mares repérés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, seuls sont autorisés les affouillements et exhaussements du sol et les travaux à condition qu'ils soient liés à leur entretien, leur restauration ou leur mise en valeur.
- Dans les frayères délimitées au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, seuls sont autorisés les travaux liés à l'entretien ou la création d'ouvrages techniques strictement nécessaires à l'exploitation de ces frayères et sous réserve de ne pas porter atteinte aux milieux naturels présents.
- Les constructions et occupations respectant les conditions définies à cet article 2 sont autorisées à condition de ne pas compromettre la continuité des liaisons modes doux existantes ou la création de nouvelles liaisons, telles qu'identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme, à moins de recréer en remplacement une nouvelle liaison modes doux de caractéristiques équivalentes.
- Les constructions et occupations respectant les conditions définies à cet article 2 sont autorisées à condition de ne pas compromettre les points de vue identifiés au plan de zonage, au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.
- dans la zone inondable, les constructions et installations qui sont autorisées dans chaque zone, sous réserve de respecter les prescriptions applicables en matière d'inondation.



# COMMUNE DE MOGNEINEINS

## REVISION DU POS ET TRANSFORMATION EN PLU



### **SECTION II – Conditions de l'occupation des sols**

#### **Article 3 : ACCES ET VOIRIE**

##### Accès :

Le nombre d'accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présente la moindre g ne pour la circulation.

En zone Ns, tout accès direct sur la RD 933 est interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre g ne à la circulation publique.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, des services de collecte des ordures ménagères.

##### Voirie :

Les caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages et aux opérations qu'elles supportent, et notamment au passage du matériel de lutte contre l'incendie, de la protection civile et de collecte des déchets ménagers.

#### **Article 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

##### Alimentation en eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite ayant des caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'utilisation des ressources en eau autres que celles provenant du réseau public, (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour les seuls usages artisanaux ou agricoles, à l'exception des usages sanitaires et

pour l'alimentation humaine et sous réserve qu'il n'y ait aucune connexion entre le réseau privé et le réseau public.

##### Assainissement des eaux usées :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées, s'il existe, par un dispositif d'évacuation séparatif conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

En l'absence de réseau, un dispositif d'assainissement non collectif est imposé de façon conforme à la réglementation en vigueur.

##### Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

Pour la récupération des eaux de pluie<sup>50</sup> : pour toute extension ou création nouvelle d'un bâtiment d'une superficie supérieure à 100 m<sup>2</sup>, il est préconisé la mise en œuvre d'un dispositif de récupération des eaux pluviales issues des toitures d'un volume minimale de 0,2 m<sup>3</sup> par tranche de 10 m<sup>2</sup>, dans la limite de 10 m<sup>3</sup>. Ce volume pourra être augmenté selon les besoins de l'aménageur. Les cuves de récupération des eaux de pluie seront équipées d'un trop-plein raccordé ou non au dispositif d'infiltration ou de rétention.

Pour l'infiltration des eaux pluviales<sup>51</sup> : l'infiltration des eaux pluviales devra systématiquement être recherchée par les aménageurs.

Dans le cas où l'infiltration s'avère impossible ou insuffisante, le rejet des eaux pluviales s'effectuera en priorité vers le milieu naturel (talwegs, terrains naturels, fossés,...), sinon vers un réseau séparatif des eaux pluviales et en dernier ressort dans un réseau unitaire.

<sup>50</sup> Dispositif de collecte et de stockage permanent des eaux pluviales en vue d'une réutilisation de ces eaux.

<sup>51</sup> L'infiltration consiste à évacuer les eaux pluviales dans le sous-sol par l'intermédiaire d'un puits ou d'un ouvrage d'infiltration (puits perdu, noue, bassin,...).



## COMMUNE DE MOGNEINEINS REVISION DU POS ET TRANSFORMATION EN PLU



Dans tous les cas, il est imposé la mise en œuvre systématique d'un dispositif de rétention<sup>52</sup> pour tout projet entraînant une augmentation de la surface imperméabilisée de plus de 100 m<sup>2</sup> :

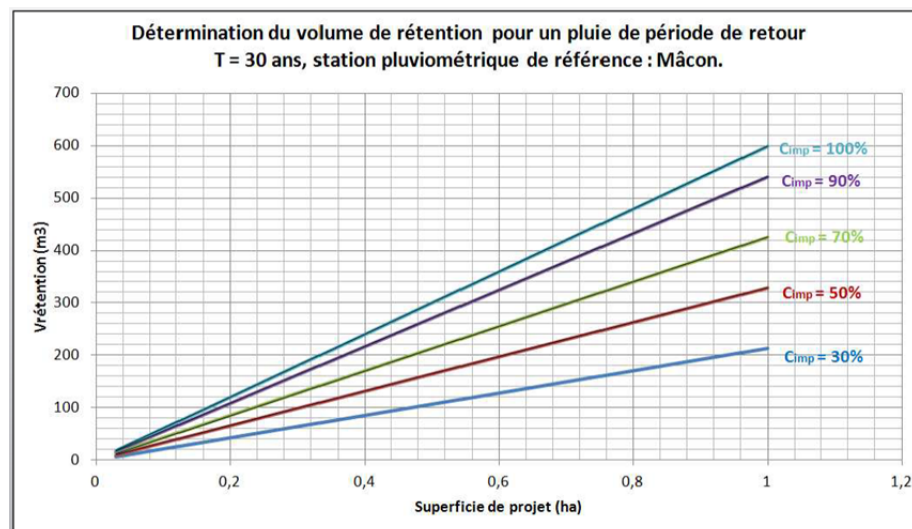
- Pour tous les aménagements (*construction nouvelle ou extension*) présentant une surface imperméabilisée (ou bâtie) supérieure à 100 m<sup>2</sup> et inférieure à 300 m<sup>2</sup>, il est imposé un ou des ouvrage(s) de rétention d'un volume de rétention / régulation minimal de 0,3 m<sup>3</sup> par tranche de 10 m<sup>2</sup> de toiture (*en complément du dispositif de récupération*). L'ouvrage sera équipé d'un dispositif de régulation capable de réguler à un débit de fuite de 2 l/s maximum quel que soit la surface du projet. *Un orifice de régulation de 25 mm permet, selon la hauteur de la cuve, d'obtenir ce débit. Le porteur de projet ne sera pas tenu de mettre en œuvre un dispositif de rétention des eaux pluviales si un ouvrage de gestion collectif a été mis en œuvre pour l'opération d'ensemble dans laquelle s'inscrit le projet individuel.* Les eaux de voirie, de parking, de drainage, de terrasse ne sont pas soumis à une obligation de rétention.
- Pour tous les aménagements (*construction nouvelle ou extension*) et projet d'ensemble présentant une surface imperméabilisée (ou bâtie) supérieure à 300 m<sup>2</sup>, les eaux de voirie, de parking, de drainage, de terrasse et de toute surface modifiée feront l'objet d'une rétention systématique. Ces eaux seront collectées au sein de l'ouvrage de rétention qui sera dimensionné en conséquence. Il est imposé un ou des ouvrage(s) de rétention ou de régulation permettant de réguler les eaux pluviales du projet à un débit maximal de 5 l/s.ha, avec un minimum de 2 l/s. Les ouvrages de rétention seront dimensionnés pour l'occurrence trentennale.

*Abaque de dimensionnement des ouvrages de rétention des eaux pluviales pour les projets d'ensemble permettant de vérifier le volume de rétention<sup>53</sup> nécessaire à partir*

<sup>52</sup> La rétention vise à mettre en œuvre un dispositif de rétention et de régulation permettant au cours d'un événement pluvieux de réduire le rejet des eaux pluviales du projet au milieu naturel, dispositif ne permettant pas la réutilisation des eaux.

<sup>53</sup> Volume de rétention : volume à retenir pour ne pas excéder le débit de fuite autorisé, soit 5 l/s.ha

de la surface du projet concerné<sup>54</sup> (projet et bassin versant intercepté) et du taux d'imperméabilisation<sup>55</sup> :



Electricité, éclairage public et autres réseaux câblés :

Les extensions, branchements et raccordements d'électricité et autres réseaux doivent être réalisés en souterrain.

### Article 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

<sup>54</sup> Superficie du projet : superficie à renseigner dans le formulaire CERFA n°13409\*03 (permis d'aménager) et de la surface du bassin versant intercepté

<sup>55</sup> Coefficient d'imperméabilisation des sols : rapport entre la surface imperméabilisée et la superficie du projet considéré (projet + bassin versant intercepté)



## COMMUNE DE MOGNEINEINS

### REVISION DU POS ET TRANSFORMATION EN PLU



#### Article 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter en retrait minimum de 5 m de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer.

Le long de la RD 933, les constructions doivent s'implanter en retrait de minimum 15 m par rapport à l'alignement de la RD 933.

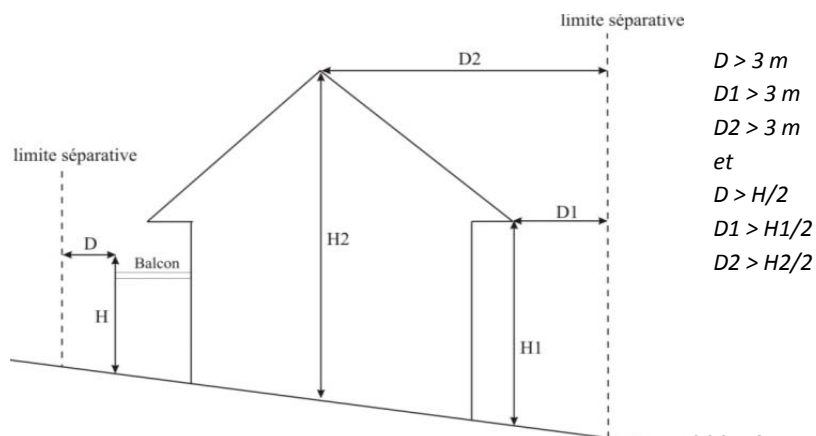
L'aménagement et l'extension des constructions existantes édifiées à moins de ces reculs sont autorisés, sous réserve de respecter la distance existante.

Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter jusqu'à l'alignement des voies.

#### Article 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur des constructions, sans être inférieure à 3 m.



L'aménagement et l'extension des constructions existantes édifiées à moins de 3 m des limites séparatives sont autorisés à moins de 3 m, sous réserve de respecter la distance existante, ou de s'implanter jusqu'en limite séparative en respectant les conditions ci-après.

- soit en limite séparative à condition que :
  - o la hauteur des constructions au faîtage n'excède pas 3,5 m par rapport au terrain naturel avant affouillement ou exhaussement et qu'il s'agisse de construction annexe ayant une emprise inférieure ou égale à 40 m<sup>2</sup>,
  - o ou que la construction s'appuie sur une construction existante implantée sur limite séparative, avec une hauteur pouvant ainsi être supérieure à 3,5 m au faîtage mais devant respecter la hauteur de la construction existante sur limite.

Les bassins de piscine doivent s'implanter en retrait minimum de 3 m des limites séparatives.

Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter jusqu'à la limite séparative sans limite de hauteur.

#### Article 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

#### Article 9 : COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

Non réglementé.



# COMMUNE DE MOGNEINEINS

## REVISION DU POS ET TRANSFORMATION EN PLU



### Article 10 : HAUTEUR MAXIMUM

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant affouillement ou exhaussement jusqu'à l'égout de toiture pour les toitures à pente ou à l'acrotère pour les toitures terrasse.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.

Zones N : pour les constructions à usage d'habitation : 6 m

Zones Ns et NL : 3 m

Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif peuvent disposer de hauteurs supérieures à celles évoquées précédemment.

Les aménagements et extensions des constructions existantes possédant une hauteur supérieure à celles énoncées précédemment sont autorisées, sous réserve de respecter la hauteur existante.

### Article 11 : ASPECT EXTERIEUR

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions et installations doivent être en accord avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site.

La restauration de bâtis anciens devra conserver le cachet d'origine de la construction.

Concernant les éléments remarquables du paysage repérés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, il est nécessaire de se reporter aux prescriptions particulières applicables (en dispositions générales du règlement), qui peuvent différer de celles définies ci-après.

### Implantation et volume :

L'implantation, le volume et les proportions des constructions sans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible.

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber le moins possible.

Ainsi, les mouvements de sol susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti sont interdits (exemple buttes de type « taupini res », les déblais-remblais non intégrés à la pente).

Les installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables sont recommandés. Ils sont autorisés à condition que :

- les installations de type cuve récupération des eaux pluviales, pompes à chaleur soient masquées depuis les voies et espaces publics,
- les installations de type panneaux solaires soient intégrés aux volumes des constructions, en façade et/ou en toiture,
- les toitures-terrasses soient entièrement végétalisées de façon naturelle.

### Toiture :

Les toitures terrasses sont autorisées dès lors qu'elles sont entièrement végétalisées de façon naturelle.

Les toitures à un pan sont autorisées s'il s'agit d'une construction adossée à une construction existante, le sens de la pente devra être similaire à celui de la construction existante.

Les toitures en pentes seront à deux pans minimum dans le sens convexe avec une pente comprise entre 35 et 45 %. Lors des restaurations et extensions de constructions existantes, la pente de toit peut être différente de ces pourcentages indiqués précédemment, à condition qu'elle soit identique à celle de la construction existante.

Ces précédentes prescriptions sur les pans et les pentes ne s'appliquent pas aux piscines et aux serres.



## COMMUNE DE MOGNEINEINS

### REVISION DU POS ET TRANSFORMATION EN PLU



#### Elément de surface :

Les matériaux de couverture en toiture et en façade, les enduits, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti.

Les couleurs des menuiseries et des ferronneries, si elles ne sont pas en couleur naturelle du bois, doivent être compatibles avec le nuancier présent en disposition générale du présent règlement.

Si les éléments de façades des constructions ne sont pas réalisés en matériaux naturels de type bois et pierre, leur couleur devra être compatible avec le nuancier présent en disposition générale du présent règlement.

L'emploi à nu de matériaux, en parements extérieurs, normalement conçus pour être recouverts (tels que béton grossier, parpaings agglomérés, briques, ...) est interdit.

Les toitures doivent être couvertes en tuiles de couleur rouge de type canal ou tuile mécanique, sans panachage, en harmonie avec les couleurs des toitures des constructions existantes à proximité. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les toitures terrasses v g taliss es.

Pour les extensions des constructions existantes, la couverture sera traitée avec les mêmes aspects (matériaux et couleurs) que l'existant ou en toitures terrasses v g taliss es.

Ces précédentes prescriptions concernant les matériaux et couleurs ne s'appliquent pas aux piscines, aux serres, ainsi qu'aux toitures terrasses v g taliss es et aux ouvrages nécessaires aux énergies renouvelables.

Les vérandas doivent respecter ces prescriptions, mais peuvent comporter des façades translucides ou verrières (en façade ou toiture). La structure doit toutefois respecter le paragraphe pr c dent sur les menuiseries et ferronneries.

#### Clôture :

Les clôtures doivent présenter un aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux en termes de couleurs, de matériaux, de hauteurs.

Elles doivent être constituées de haies vives d'essences locales et peuvent être doublées d'un grillage uniquement.

Les murs sont interdits sauf :

- soit s'ils sont intégrés à une trame bâtie en ordre continu ou s'ils prolongent un maillage existant, à condition de ne pas dépasser la hauteur présente du maillage bâti ou mur existants,
- soit s'ils ont pour objectif de retenir la terre ou de stabiliser le terrain, dans une limite de hauteur de 30 centimètres à partir du terrain aménagé.

Dans tous les cas, les murs doivent obligatoirement être enduits (dans le cas où il ne s'agit pas de matériaux naturel de type pierre), dans une teinte en harmonie avec la construction principale et en respectant le nuancier présent dans le règlement.

Les clôtures pleines de types palissades et panneaux d'éléments préfabriqués sont interdites.

#### **Article 12 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations, et être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Pour les constructions et les changements de destination, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher crée<sup>56</sup>, et en plus 1 place pour le stationnement visiteur par tranche de 5 logements cr s.

Pour les immeubles de bureaux ou d'habitation, il est exigé en plus au minimum 1 emplacement pour le stationnement d'un vélo par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher crée.

---

*56 Soit 1 place de stationnement jusqu'à 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 2 places de 31   60 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 3 places de 61   120 m<sup>2</sup> de surface de plancher ...*



## COMMUNE DE MOGNEINEINS

### REVISION DU POS ET TRANSFORMATION EN PLU



#### **Article 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

La simplicité de réalisation et le choix d'essences locales variées sont imposés.  
Des écrans de verdure, constitués de haies végétales d'essences locales variées, sont imposés pour masquer les constructions d'activités et locaux techniques, admis dans la zone.

Les haies et alignements végétaux repérés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être conservés ou remplacés à l'identique, en terme de linéaire et d'essence.

Les arbres remarquables repérés en espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme doivent être conservés ou remplacés à l'identique en cas de raison sanitaire ou de chute accidentelle (tempête), en même nombre et essence.

#### ***SECTION III – Possibilités maximales d'occupation du sol***

##### **Article 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

*Sans objet.*

#### **SECTION IV – Conditions techniques particulières**

##### **Article 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

#### **Article 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Toute construction doit prévoir la possibilité de raccordement au réseau téléphone et fibre optique en souterrain de l'intérieur de la propriété au domaine public, point de raccordement au réseau existant ou futur, par le biais d'un seul fourreau de diamètre 4,5 cm maximum et avec de la couleur verte.