

# Titre 1 - Dispositions Générales

---



## 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

---

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de **MONTAGNY**

## 2 - EFFETS RESPECTIFS DU REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS ET REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

---

1 Les dispositions des articles L 111.9 et L 111.10 ainsi que R 111-2, R 111-3.2, R 111-4, R111-14.2, R 111-15, R 111-21 et L 111-1.4 du code de l'urbanisme demeurent applicables et se superposent à celles du présent règlement :

- Article L 111-9* possibilité de surseoir à statuer dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération.
- Article L 111-10* possibilité de surseoir à statuer, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal [...]
- Article R 111-.2* refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- Article R 111-3.2* refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- Article R 111-4* refus pour les constructions dont l'accès est dangereux pour la sécurité.
- Article R 111-14.2* délivrance du permis de construire dans le respect des préoccupations d'environnement.
- Article R 111-15* prise en compte de directive d'aménagement national.
- Article R 111-21* refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Article L 111-1.4* inconstructibilité au voisinage des grands axes de circulation sauf lorsque l'intégration paysagère et fonctionnelle est démontrée dans le document d'urbanisme.

2 - Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prévues au titre des législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation du sol notamment :

- les servitudes d'utilité publique (annexées au dossier PLU),
- les installations classées pour la protection de l'environnement
- les dispositions particulières aux zones de montagne et au littoral
- les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes.

3 - Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie de l'existence d'un accès notamment en produisant une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

4 - Les dispositions de l'article 1er du décret n° 86-192 du 5 février 1986 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique, sont et demeurent applicables à l'ensemble du territoire communal et plus particulièrement à l'intérieur des périmètres à sensibilité archéologique recensés dans le rapport de présentation :

A l'occasion de tous travaux, toute découverte de quelque ordre qu'elle soit (structure, objet, vestige, monnaie, ...) doit être signalée immédiatement à la Direction des Antiquités Historiques et Préhistoriques. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes. Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 257 du code pénal (loi de 1941 réglementant en particulier les découvertes fortuites et la protection des vestiges archéologiques découverts fortuitement).

### **3 - DELIMITATION DU TERRITOIRE EN ZONES :**

---

Le code de l'urbanisme prévoit 4 catégories de zones :

#### **Art. \*R.123-5. - Les zones urbaines sont dites "zones U"**

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.

#### **Art. \*R.123-6. - Les zones à urbaniser sont dites "zones AU"**

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, le projet d'aménagement et de développement durable 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 le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

- les clôtures et les murs de soutènement,
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation,
- les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
  - parcs d'attractions ouverts au public,
  - aires de jeux et de sports ouvertes au public,
  - aires de stationnement ouvertes au public,
  - dépôts de véhicules,
  - garages collectifs de caravanes,
  - affouillements et exhaussements de sol,
- les carrières,
- le stationnement des caravanes et le camping hors des terrains aménagés,
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et caravanes,
- les habitations légères de loisirs,
- les démolitions,
- les coupes et abattages d'arbres,
- les défrichements,

Il faut ajouter à cela les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services collectifs ainsi que les travaux concernant les bâtiments existants (extension, aménagement, reconstruction) et changement d'affectation.

## **5 - ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES**

---

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements 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 avoisinantes (Cf. article L 123-1 du code de l'urbanisme).

## **6 – TRAVAUX CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES**

---

L'aménagement, l'extension ou la reconstruction des constructions autorisées dans chaque zone est de droit dans la limite des conditions réglementaires fixées par le règlement de la zone.

L'alinéa « travaux concernant les constructions existantes » inséré dans chacun des articles 2 du règlement, vise quant à lui, à fournir certains droits à aménagement, extension ou reconstruction, pour des constructions existantes ou les projets d'extension ne respectant pas le statut de la zone.

Sauf prescriptions contraires, ces travaux sont également admis dans la limite des conditions réglementaires fixées par le règlement de la zone.

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.

#### **Art. \*R.123-7. - Les zones agricoles sont dites "zones A"**

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.

#### **Art. \*R.123-8. - Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N"**

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.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

## **4 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL REGLEMENTEES PAR LE P.L.U**

Il s'agit notamment des occupations et utilisations du sol visées ci-après :

- les constructions à usage :
  - d'habitation,
  - hôtelier,
  - d'équipement collectif,
  - de commerce,
  - industriel,
  - artisanal,
  - de bureaux et de service,
  - d'entrepôts,
  - agricole,
  - de stationnement,
  - d'annexes,
  - de piscines,

## **7 - DEFINITIONS**

---

Les définitions nécessaires à la bonne compréhension et à l'application de ce règlement sont annexées en fin de texte.

Les astérisques figurant dans ce texte constituent un renvoi à ces définitions.

## **8 - ISOLATION PHONIQUE**

---

Les constructions neuves à usage d'habitation, exposées au bruit des voies de transport terrestre, sont soumises à des normes d'isolation phonique conformément à la loi n° 92 1444 du 31.12.1992, du décret n° 95-21 du 21.01.1995 et de l'arrêté du 30.05.1996, relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit (secteurs délimités au plan) :

- RN 86 catégorie 3 dans une bande de 100 m.
- RD 42 catégorie 2 dans une bande de 250 m.

## **9 - ZONE SUBMERSIBLE REGLEMENTEE**

---

L'étude hydraulique concernant le Garon a conduit à la définition de zones exposées à un risque d'inondation qui sont reportées par une trame sur le plan de zonage.

Il conviendra de respecter les dispositions du règlement propre à chacune des zones auxquelles s'appliquent ensuite les dispositions spécifiques précisées ci après.

Toute demande d'autorisation de construction ou de déclaration de travaux doit être accompagnée d'un document topographique coté, rattaché au nivellement général de la France (cote IGN 69).

- **dans la zone 1 :**

Le premier plancher de la construction devra être réalisé au minimum 0,20 m au-dessus de la côte de la crue centennale comme indiquée au rapport de présentation (doc. SOGREA, carte informative des phénomènes naturels).

- Les sous-sols sont interdits.

**Sont uniquement autorisés :**

- Le changement de destination qui conduit à une diminution de la vulnérabilité des étages situés en dessous de la côte de la crue centennale.
- La reconstruction due à un sinistre  
La reconstruction totale ou partielle d'un bâtiment, sinistré, y compris ses annexes (garage, abri,...) si le sinistre n'est pas causé directement ou indirectement par une crue. Cette reconstruction doit avoir un CES inférieur ou égal à celui d'origine.
- Le changement de destination des étages situés au-dessus de la côte de la crue centennale lorsqu'il n'augmente pas la vulnérabilité.

- La surélévation si elle est justifiée par la création d'un niveau refuge.
- Les piscines si elles sont liées à une habitation existante. Les règles de constructions devront prévoir les variations de pression en cas de crues. Un marquage (piquets, signalétique, ...) doit permettre la localisation du bassin en cas de submersion.
- Les espaces verts, aires de sport, aires de jeux, équipements sportifs à condition qu'ils ne comportent pas de remblais et qu'ils conservent le champ d'expansion des crues.
- Les constructions annexes à condition que leur superficie soit inférieure à 100 m<sup>2</sup>.
- Le local technique d'une piscine si sa superficie n'excède pas 10 m<sup>2</sup>.
- Les clôtures, à condition de ne pas comporter de muret ou de soubassement faisant saillie au sol.
- Les terrasses lorsqu'elles sont ouvertes sur tous leurs pans et réalisées au niveau du terrain naturel, sans remblais.

- **dans la zone 2**

Le premier plancher des constructions (y compris les garages), devra être construit 20 cm au-dessus de la côte de la crue centennale comme indiquée au rapport de présentation (doc SOGREA, carte informative des phénomènes naturels).

**Sont uniquement autorisé :**

- Les constructions neuves et leurs annexes (garages, abris de jardin...) qui ne sont pas nécessaires à la gestion d'une crise et qui n'intéressent pas les personnes les plus vulnérables et à conditions que le CES soit inférieur à 50%. Les industries n'étant pas soumises à ce CES.
- Les changements d'affectation des étages situés au-dessus de la côte de la crue centennale, lorsqu'ils conduisent à une diminution de la vulnérabilité.
- Le changement de destination des étages non inondables.
- La surélévation d'un bâtiment.
- Les extensions très limitées, le CES devant être inférieur à 50%.
- Les aires de stationnement ouvertes au public à condition d'être réalisées au niveau de terrains naturels et sans remblais.
- Le local technique d'une piscine si sa superficie n'excède pas 10 m<sup>2</sup>.
- Les clôtures à condition de ne pas comporter de murets ou de soubassement faisant saillie au sol.
- Les terrasses lorsqu'elles sont ouvertes sur tous leurs pans et réalisées au niveau du terrain naturel, sans remblais.



- La reconstruction de bâtiments existants, suite à sinistre ou suite à démolition à conditions que le CES soit inférieur ou égal à 50%. Les industries ne sont soumises à aucun CES.

## **10 - RAPPELS**

---

1. L'édification des clôtures\* est subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article L 441-2 du Code de l'Urbanisme.
2. Les installations et travaux divers\*, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à l'autorisation prévue à l'article L 442-1 du Code de l'Urbanisme.
3. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L 311-3 du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés\*, figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
4. Les démolitions ne sont pas soumises au permis de démolir sauf :
  - pour les éléments à protéger au titre du paysage (art. L.123.1 7° du Code de l'Urbanisme) répertoriés sur le plan de zonage (conformément aux articles L 430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme),
  - dans le périmètre de protection du site de Montagny (conformément aux articles L 430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).
5. Tout stationnement pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non, d'une caravane\* est soumis à l'autorisation prévue à l'article R 443-4 du Code de l'Urbanisme. Cette autorisation n'est toutefois pas exigée si le stationnement a lieu :
  - sur un terrain aménagé pour l'accueil des caravanes\*,
  - dans les bâtiments, les remises et sur les terrains où est implantée la résidence de l'utilisateur.

## **11 – REGLES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE**

---

### **a) ACCES :**

- L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagée de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voiries publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou sur l'autre voie.
- Le long des chemins départementaux, les accès carrossables directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

**b) VOIRIE :**

- Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- Les voies en impasse\* doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules de service et de secours puissent faire demi-tour.

**c) EAU POTABLE :**

- Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

**d) EAUX USEES, EAUX DOMESTIQUES, EAUX NON DOMESTIQUES (EAUX INDUSTRIELLES) :**

- Lorsqu'il existe un réseau public d'égouts, le raccordement à ce réseau est obligatoire. L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.
- Le raccordement au réseau d'assainissement sera de type séparatif. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.
- Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal, industriel ou commercial est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.
- Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article 1331-10 du code de la santé publique.
- En l'absence d'un réseau public d'égout, un dispositif d'assainissement individuel est obligatoire. Il doit être adapté à la nature géologique du terrain concerné, conformément à la réglementation et aux normes techniques en vigueur.

**NOTA :** pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement autonomes doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

**e) EAUX DE PISCINE :**

- Conformément à l'article 22 du décret du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées mentionnées aux articles L 372-1-1 et L 372-3 du code des communes, les rejets des eaux de piscines dans les réseaux de collecte nécessitent d'obtenir l'accord du gestionnaire du réseau de la collectivité sous forme de convention de rejet comme prévue à l'article 1331-10 du code de la santé publique.

**f) EAUX PLUVIALES :**

- Aucun rejet ne sera accepté sur la chaussée. La résorption des eaux pluviales devra être assurée sur le terrain d'assiette de la construction ou vers les exutoires naturels.
- Un dispositif d'absorption ou de rétention des eaux de pluie doit être mis en place avant le rejet.

**Pour les maisons individuelles :**

Il est demandé des ouvrages type tranchées d'épandage, puits d'infiltration ou autres avec des volumes utiles de 50 l / m<sup>2</sup> de toiture.

**Pour les aménagements concernant des parcelles > 1 500 m<sup>2</sup> :**

Il est demandé une étude hydraulique avec un débit de fuite de 15 l / s / ha pour une pluie d'occurrence trentennale.

**g) IMPLANTATION DES PISCINES**

Dans les zones où elles sont autorisées, et nonobstant les règles spécifiques à chaque zone du règlement, les piscines devront être implantées en retrait d'au moins 4 mètres des voies et emprises publiques et limites de propriété.

**h) ELECTRICITE, TELEPHONE ET RESEAUX CABLES :**

- Dans les opérations d'aménagement et de construction, ces réseaux doivent être enterrés.
- Les antennes de réception satellite sont interdites en façades et en avancées de toit.

**i) CAPTAGES D'EAU POTABLE :**

L'ensemble des règles édictées au présent chapitre pourra être aggravé au regard des obligations liées aux protections des périmètres de captages d'eau potable.

