

Département de la DORDOGNE
Commune de
MONTPON-MENESTEROL

MODIFICATION N°1
DU PLAN LOCAL D'URBANISME

2 – PIECES MODIFIEES

- Règlement graphique
- Règlement écrit



Guillaume MAZOUAUD
Géomètre-Expert
42 rue Foch
24700 MONTPON MENESTEROL
Tél : 05 33 80 25 64
Fax : 05 53 80 80 22
e-mail : ca@geo-montpon@orange.fr

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement de plan local d'urbanisme est établi en vertu des articles L 123.1 et R 123.9 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de MONTPON-MENESTEROL.

ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1 - Les dispositions des articles R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21 du code de l'urbanisme demeurent applicables et se superposent à celles du présent règlement.

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 P.L.U.),
- les installations classées pour la protection de l'environnement.

3 - Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 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.

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).

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

1) Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, à urbaniser, agricoles, naturelles et forestières, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II, délimitées au plan de zonage et désignées par les indices ci-après :

Les zones urbaines U

UA	<p>Zone urbaine à caractère central, d'habitations, de commerces et de services correspondant au bourg centre. Ce caractère est traduit par la forte densité des constructions, et leur implantation généralement en ordre continu le long des voies.</p> <p>Cette zone s'étend sur le centre ancien de MONTPON-MENESTEROL.</p>
UB	<p>Zone à vocation principalement résidentielle moyennement dense correspondant à l'extension du bourg. Il s'agit d'une zone urbaine mixte, au tissu bâti moyennement dense, destinée principalement aux constructions à usage d'habitation, de commerces et de services.</p> <p>Les constructions sont le plus souvent édifiées en ordre discontinu, et implantées en recul par rapport à l'alignement des voies.</p> <p>Dans cette zone, la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions.</p> <p>Cette zone comprend un secteur dédié à l'aire de moyen séjour pour les gens du voyage.</p> <p>Cette zone est concernée par le P.P.R.I de l'Isle.</p>
UC	<p>Zone à vocation principalement résidentielle moyennement dense correspondant aux hameaux en rupture avec le bourg.</p> <p>Il s'agit d'une zone urbaine mixte, au tissu bâti moyennement dense, destinée principalement aux constructions à usage d'habitation, de commerces et de services.</p> <p>Les constructions sont le plus souvent édifiées en ordre discontinu, et implantées en recul par rapport à l'alignement des voies.</p> <p>Dans cette zone, la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions.</p> <p>Cette zone est concernée par le P.P.R.I de l'Isle.</p>

UL	Zone englobant des terrains équipés destinés aux implantations de constructions et installations à usage touristique, sportif et de loisirs. Cette zone est concernée par le P.P.R.I de l'Isle.
UY	Zone englobant des terrains équipés ou à équiper destinés aux implantations de constructions et installations à usage commercial, de services, artisanal ou industriel. Cette zone comporte trois secteurs : <ul style="list-style-type: none"> - UY-a : Secteur d'activités économiques, en assainissement autonome. - UY1-a : Secteur d'activités commerciales et de services uniquement, en assainissement autonome. - UY-c : Secteur d'activités économiques, en assainissement collectif. - UYstep : réservée à la station d'épuration. Cette zone est concernée par le P.P.R.I de l'Isle.

Les zones à urbaniser **AU**

1AU	Cette zone recouvre des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation principalement résidentielle. Les unités de la zone suffisamment équipées à leur périphérie immédiate pourront être urbanisées à court terme soit sous forme d'opération d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement. Cette zone comprend trois secteurs correspondant à des prescriptions particulières : <ul style="list-style-type: none"> - 1AU-c : Secteur en assainissement collectif, - 1AU-a : Secteur en assainissement autonome, Cette zone est concernée par le P.P.R.I de l'Isle.
1AUy	Zone à urbaniser à court terme à usage d'activités économiques (ouverte selon les modalités du Projet d'Aménagement et de Développement Durable et des Orientations Particulières d'Aménagement).
2AU	Cette zone recouvre des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation. Toutefois, les voies publiques et (ou) les réseaux n'ayant pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à y implanter, cette ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

La zone agricole **A**

Cette zone comprend des terrains peu équipés supportant une activité agricole qu'il convient de protéger pour garantir l'avenir des exploitations agricoles, en raison de leur potentiel agronomique, biologique, ou économique.
Cette zone est concernée par le P.P.R.I de l'Isle.

La zone naturelle et forestière **N**

Cette zone englobe des terrains généralement non équipés, qui constituent des milieux naturels qu'il convient de protéger en raison de la qualité de leurs paysages pour préserver l'intérêt des sites de la commune, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Cette zone comprend **cinq secteurs** correspondant à des prescriptions particulières :

- **NL** : Secteur réservé aux activités à vocation touristique, de loisirs et sportive.
- **Nh** : Secteur de taille et de capacité d'accueil limitée, recouvrant certains villages dans lesquels des constructions peuvent être autorisées sous conditions.
- **Np** : Secteur de protection environnementale lié à la qualité des milieux naturels (zone Natura 2000).
- **Nca** : Secteur réservé aux activités à vocation de carrières.
- **Nia** : Secteur inondable en cas d'orage ou de fortes pluies.

Cette zone est concernée par le P.P.R.I de l'Isle.

2) **Les emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts : ils sont repérés sur les documents graphiques conformément à la légende et se superposent au zonage.

3) **Les espaces boisés classés** : les plans comportent aussi des terrains identifiés comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer. Ils sont repérés conformément à la légende et sont soumis aux dispositions introduites par l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

4) **Les éléments remarquables du paysage** : tous travaux ayant pour effet de porter atteinte à un élément remarquable du paysage repéré au plan en application du 7° de l'article L 123-1 du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers conformément aux articles R 442.1 à R 442.3 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES

Conformément aux dispositions de l'article L 123-1 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone dans laquelle il est situé, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec les dites règles, ou qui sont sans effet à leur égard. Ces dispositions sont également applicables aux travaux soumis à déclaration.

Le présent règlement de plan local d'urbanisme est établi en vertu des **articles L 123.1 et R 123.9** du code de l'urbanisme.

ARTICLE 5 : 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 30.01.03, relatif aux modalités de classement des routes nationales et autoroutes et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

ARTICLE 6 : ZONE SUBMERSIBLE REGLEMENTEE

Il existe un Plan de Prévention des Risques Inondables (PPRI) applicable sur la commune de **MONTPON-MENESTEROL**, lié à la rivière Isle.

**TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES URBAINES**

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

ZONE URBAINE D'HABITATIONS, DE COMMERCES ET DE SERVICES

Caractère de la zone

Il s'agit de la zone urbaine à caractère central, d'habitations, de commerces et de services correspondant au bourg centre. Ce caractère est traduit par la forte densité des constructions, et leur implantation généralement en ordre continu le long des voies.

Cette zone s'étend sur le centre ancien de MONTPON-MENESTEROL.

RAPPELS

I - Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU

1°) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles R.421-2 et R.421-12 du code de l'urbanisme.

2°) Les installations et travaux divers désignés aux articles R 421-9 à R 421-13, R.421-17 et R.421-23 à R.421-25 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable.

3°) Les démolitions sont soumises à autorisation, conformément aux articles L 421-3 du code de l'urbanisme.

II - Élément à préserver au titre de l'article L.123-1, 7°

Leur démolition est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir en application de l'article L 421-3, du Code de l'urbanisme.

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

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions à usage :
 - agricole,
 - industriel.
- b) Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
- c) Les terrains de camping et les terrains de stationnement de caravanes.
- d) L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- e) Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
 - les dépôts de véhicules hors d'usage.
 - les parcs d'attraction ouverts au public.
- f) Les dépôts de toute nature, et en particulier ceux en vue de la récupération de matériaux.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les constructions et installations qui ne figurent pas dans la liste citée à l'article UA 1, notamment celles à usage d'habitation, d'équipement d'intérêt collectif, d'hôtellerie, d'artisanat, de commerce, de bureaux et de services, sont admises à condition de respecter :

- d'une part, les prescriptions relatives à l'hygiène et à l'assainissement,
- d'autre part, les règles ci-après du règlement de zone ainsi que celles du règlement national d'urbanisme restant en vigueur.

Par ailleurs, sont autorisées, sous les conditions complémentaires suivantes, les occupations et utilisations du sol ci-après :

- a) Les constructions à usage d'artisanat, sous réserve que leur implantation n'apporte pas de nuisances (sonores, olfactives, etc.) pour le voisinage existant à proximité.
- b) Les constructions à usage d'entrepôt sous réserve qu'elles soient liées à une activité existante dans la zone, sur la même unité foncière et que la surface de la construction à usage d'entrepôt ne dépasse pas 100 m² de SHOB.
- c) La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial, en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne pour les usagers de la route (piétons, cyclistes et véhicules).
- d) L'aménagement et l'extension limitée des installations classées existantes dans le cadre de mises aux normes.
- e) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- f) Les affouillements et exhaussements de sol*, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements autorisés et compatibles avec la vocation de la zone, ou à des fouilles archéologiques.
- g) Les aires de jeux et de sports ouvertes au public sous réserve de ne pas porter atteinte à l'intérêt des lieux environnants.
- h) Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et qui sont liées aux activités autorisées dans la zone.
- i) L'entretien et la restauration d'éléments de paysage ou de patrimoine repérés au plan de zonage (comme élément à préserver au titre de l'article L.123-1, 7°) sans changement de destination.
- j) Les antennes d'émission et de réception des signaux radio-électriques, si elles sont liées à la sécurité publique (gendarmerie, services incendie, centres hospitaliers).

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 – Voirie :

Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

LARGEUR MINIMUM DE LA CHAUSSEE	LARGEUR MINIMUM DE LA PLATE-FORME
5 m sauf dans les voiries en sens unique ce minimum est alors ramené à 3 m 50	8 m sauf dans les voiries en sens unique ce minimum est alors ramené à 6 m 50

2 – Accès :

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie ;
- leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 – Eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3^oalinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

2 – Assainissement :

Eaux Usées :

Les eaux usées de toute nature doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

Eaux Pluviales :

Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur terrain sauf impossibilité technique. En ce cas, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public, s'il existe, peut être admis.

3 – Autres réseaux :

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3^o alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

ARTICLE UA 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementée.

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

1. Par rapport à la R.D. 6089 et à la R.D. 708 :

Toute construction ou installation, balcons non compris, doit être édifiée en prenant comme alignement :

- soit l'alignement existant des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer,
- soit le nu des façades existantes.

Seuls les balcons inclus dans le volume du bâtiment sont autorisés en façade de la R.D. 6089 et R.D. 708.

2. Par rapport à toutes les autres voies dans l'ensemble de la zone :

1 – Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.

Lorsque la construction prolonge une construction existante à conserver, dont l'alignement est en retrait, celui-ci peut être substitué à l'alignement de la voie.

3. Des implantations en retrait de l'alignement peuvent toutefois être autorisées dans les cas suivants, sous réserve d'une application des dispositions de l'article R 111-21 du code de l'urbanisme, rappelé à l'article UA 11 ci après :

- Lorsqu'il s'agit d'une extension à une construction existant dans la zone.
- Lorsque la construction s'intègre dans un projet intéressant la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots.
- Lorsque la construction est édifiée sur une unité foncière ne disposant pas d'une façade sur rue et desservie dans les conditions d'accès définies à l'article 3-1.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. Implantations par rapport aux limites latérales touchant à une voie :

- a) dans une bande de 15 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement ou du retrait envisagé à l'article UA 6 :
- Si la façade sur rue est inférieure ou égale à 8 mètres, la construction sera obligatoirement édifiée en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.
 - Si la façade sur rue est supérieure à 8 mètres, la construction pourra être contiguë à une seule limite séparative à condition de respecter un recul au moins égal à 6 mètres par rapport à l'autre limite.
- b) au-delà de la bande de 15 mètres de profondeur et dans les cas définis à l'article UA 6 alinéa 2 et à l'exception des bâtiments construits sur un seul niveau de plancher qui peuvent être implantés en limites, les constructions doivent être éloignées des limites séparatives. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans jamais être inférieure à 3 mètres.

2. Implantations par rapport aux limites de fond de parcelle :

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives de fond de parcelle. En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans jamais être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moitié de la plus grande hauteur, mesurée à l'égout du toit, des deux constructions.

Cette distance peut être réduite de moitié lorsque l'une au moins des constructions en vis-à-vis ne comporte pas de pièces habitables ou assimilées et en aucun cas, cette distance ne pourra être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux édifices publics, culturels, religieux ou à caractère social.

Définition : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures, exclus.

Hauteur Absolue :

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 2 étages droits sur le rez-de-chaussée.

Hauteur Relative :

La hauteur maximale au faîtage doit être au maximum égale à celle du bâtiment limitrophe le plus élevé. Un dépassement pourra cependant être admis pour permettre l'édification d'un nombre entier d'étages droits.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes et l'harmonie des paysages environnants.

Dispositions générales - Conformément à l'article R.111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R.111-21 dudit code rappelées ci-après restent applicables : le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Annexes - Les annexes doivent présenter le même aspect que le bâtiment principal. Les bâtiments précaires et autres constructions de fortune sont formellement interdits.

Toitures - Les constructions doivent être terminées par des toitures en pente, couvertes de tuiles mises en oeuvre conformément aux règles de l'art : tuiles canal, romanes ou similaires, lorsque la pente est inférieure à 45 %. - tuiles plates ou similaires lorsque la pente est supérieure à 120 %.

La réalisation de toitures selon des pentes intermédiaires, entre 45 et 120 % ou l'utilisation de matériaux de couverture autres que ceux cités ci-dessus sont interdites, sauf dans le cas de restauration de toiture existante réalisée en tuiles d'une autre nature, ou en ardoise.

La réalisation de toits terrasses est autorisée.

Seules les couleurs traditionnelles de toiture sont autorisées.

L'usage de la tôle est interdit, hormis pour la rénovation d'un bâtiment existant, déjà recouvert en tôle.

Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne insertion dans la toiture.

Ouvertures - Les ouvertures doivent respecter, dans leurs dimensions, leur rythme sur la façade, les proportions existant dans la majorité des constructions voisines.

Façades - Les couleurs vives et le blanc pur sont interdits. Sont exclus également les tons foncés.

L'emploi de tôles galvanisées, de parpaings ou de briques creuses non revêtus d'un enduit est formellement interdit. Les matériaux prévus pour être recouverts ne doivent pas rester apparents.

Clôtures - Les murs édifiés à l'alignement de la RD 6089 et destinés à assurer la continuité du bâti sur la voie, doivent avoir une hauteur égale au plus à 1,00 m, être enduits, et complétés par une grille, ou tout autre dispositif à claire-voie, tel que la hauteur totale ne dépassera pas 1,80 m.

Les clôtures édifiées à l'alignement des voies publiques autres que la RD 6089 seront soit constituées par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie rigide dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas **1,80 m**, soit par des haies vives dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas **2,00 m**, soit par un muret enduit ou en pierre dont la hauteur ne dépassera pas **1,00 m** surplombé d'une grille, ou de tout autre dispositif à claire-voie, dans la mesure où leur hauteur* totale ne dépasse pas **1,80 m**.

Si un simple muret constitue la clôture, des chapeaux de gendarme ou tout dispositif de finition sont obligatoires au sommet du muret.

Les murets seront dans les mêmes tons que le bâtiment principal.

ARTICLE UA 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementées.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante. La surface non bâtie devra faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins 5 % de la surface du terrain. Elle sera bien définie et traitée avec simplicité, en harmonie avec les lieux.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de moyenne tige pour 4 emplacements.

~~SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL~~

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

~~Il n'est pas fixé de C.O.S. en zone UA.~~

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

ZONE URBAINE D'HABITATIONS, DE COMMERCES ET DE SERVICES

Caractère de la zone

Zone à vocation principalement résidentielle moyennement dense correspondant à l'extension du bourg.

Il s'agit d'une zone urbaine mixte, au tissu bâti moyennement dense, destinée principalement aux constructions à usage d'habitation, de commerces et de services.

Les constructions sont le plus souvent édifiées en ordre discontinu, et implantées en recul par rapport à l'alignement des voies.

Dans cette zone, la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions.

Cette zone comporte un secteur UB1 correspondant à la couronne dense située en périphérie immédiate du cœur de bourg implanté à l'alignement (zone UA).

Cette zone comporte un secteur UBGv correspondant à la l'aire de moyen séjour des gens du voyage.

Cette zone est concernée par le P.P.R.I de l'Isle.

RAPPELS

I - Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU

1°) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles R.421-2 et R.421-12 du code de l'urbanisme.

2°) Les installations et travaux divers désignés aux articles R 421-9 à R 421-13, R.421-17 et R.421-23 à R.421-25 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable.

3°) Les démolitions sont soumises à autorisation, conformément aux articles L 421-3 du code de l'urbanisme.

II - Élément à préserver au titre de l'article L.123-1, 7°

Leur démolition est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir en application de l'article L 421-3, du Code de l'urbanisme.

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

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- a) Les constructions à usage :
 - agricole,
 - industriel.
- b) Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
- c) Les terrains de camping et les terrains de stationnement de caravanes, hormis en secteur UBgv.
- d) L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- e) Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
 - les dépôts de véhicules hors d'usage,
 - les parcs d'attraction ouverts au public.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Les constructions et installations qui ne figurent pas dans la liste citée à l'article UB 1, notamment celles à usage d'habitation, d'équipement d'intérêt collectif, d'hôtellerie, d'artisanat, de commerce, de bureaux et de services, sont admises à condition de respecter :

- d'une part, les prescriptions relatives à l'hygiène et à l'assainissement,
- d'autre part, les règles ci-après du règlement de zone ainsi que celles du règlement national d'urbanisme restant en vigueur.

Par ailleurs, en dehors des zones inondables, sont autorisées, sous conditions complémentaires suivantes, les occupations et utilisations du sol ci-après :

- a) Les constructions à usage d'artisanat, sous réserve que leur implantation n'apporte pas de nuisances (sonores, olfactives, etc.) pour le voisinage existant à proximité.
- b) Les constructions à usage d'entrepôt sous réserve qu'elles soient liées à une activité existante dans la zone, sur la même unité foncière et que la surface de la construction à usage d'entrepôt ne dépasse pas 300 m² de SHOB.
- c) La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial, en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne pour les usagers de la route (piétons, cyclistes et véhicules).
- d) L'aménagement et l'extension limitée des installations classées existantes dans le cadre de mises aux normes.
- e) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- f) Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements autorisés et compatibles avec la vocation de la zone.
- g) Les aires de jeux et de sports ouvertes au public sous réserve de ne pas porter atteinte à l'intérêt des lieux environnants.
- h) Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et qui sont liées aux activités autorisées dans la zone.
- i) L'entretien et la restauration d'éléments de paysage ou de patrimoine repérés au plan de zonage (comme élément à préserver au titre de l'article L.123-1, 7°) sans changement de destination.
- j) Les antennes d'émission et de réception des signaux radio-électriques, si elles sont liées à la sécurité publique (gendarmerie, services incendie, centres hospitaliers).

En secteur « UBgv » sont autorisés les aménagements et constructions liés à l'aire des gens du voyage.

En secteur inondable de l'Isle sont autorisées les occupations et utilisations du sol conformes avec le règlement du PPRI (*joint en pièce 7 : Servitudes d'Utilité Publique*).

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 – Voirie :

Les voies publiques à créer devront avoir au moins 8 mètres de plate-forme (chaussée + accotement ou trottoir).

Les voies en impasse ne pourront desservir plus de 10 logements.

Les fonds d'impasse desservant plus de 3 logements doivent être aménagés en placette suffisamment dimensionnée pour permettre le demi-tour de tous les véhicules.

2 – Accès

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- Leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie.
- Leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.
- Le long des voies classées dans la voirie départementale, les accès sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie. Cette interdiction pourra exceptionnellement ne pas être respectée lorsque la sécurité des usagers est en cause, sous réserve de l'accord écrit de l'autorité ou du service gestionnaire de la voie concernée.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3°alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

2 – Assainissement :

Eaux Usées :

Dispositions générales

Les eaux usées de toute nature doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

Les lotissements et ensembles de logements doivent être desservis par un réseau d'égout évacuant directement et sans aucune stagnation les eaux usées de toute nature d'une part, et les eaux pluviales d'autre part.

Ces réseaux seront raccordés aux réseaux publics du quartier où est établi le lotissement ou l'ensemble de logements.

Dispositions applicables dans l'attente du réseau public de collecte des eaux usées

En l'absence de réseau collectif, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement individuel conformes à la réglementation en vigueur.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation, lorsque le Schéma Communal d'Assainissement le prévoit. Ce raccordement est alors obligatoire.

Dispositions applicables en l'absence du réseau public de collecte des eaux usées

A défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement individuel conformes à la réglementation en vigueur.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation, lorsque le Schéma Communal d'Assainissement le prévoit. Ce raccordement est alors obligatoire.

Eaux Pluviales :

Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur terrain, sauf impossibilité technique. En ce cas, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public, s'il existe, peut être admis.

3 - Autres réseaux :

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

ARTICLE UB 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conformément aux dispositions de l'article UB4) ci-dessus doit être implantée sur une unité foncière dont les caractéristiques (superficie en zone urbaine ou à urbaniser, pente, nature du sol, ...) permettent l'installation d'un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.

Non réglementée dans les autres cas.

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

- 1) Toute construction ou installation (balcons non compris), doit respecter un recul minimum par rapport aux voies existantes à modifier ou à créer :
 - 5 mètres par rapport à l'alignement des Routes Départementales,
 - 5 mètres par rapport à l'alignement des voies communales et intercommunales existantes, à modifier ou à créer,
 - 5 mètres par rapport aux berges des ruisseaux et cours d'eau,
 - 20 mètres par rapport au rail le plus proche vis à vis des voies ferrées.

- 2) Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :
 - dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.,
 - pour les bâtiments et ouvrages liés au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que pour les postes de distribution de carburant lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, pour les stations-services ou pour les stations de lavage de véhicules.

Dispositions applicables le long de la RD708 : application de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme :

Les constructions ou installations sont interdites dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe de la RD708.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;

- aux bâtiments d'exploitation agricole ;

- aux réseaux d'intérêt public .

- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Dans les cas ainsi énumérés, les constructions doivent être implantées à au moins 25 m de l'axe de la RD708 sauf dans le cas d'extension d'une construction existante.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1) Toute construction peut être implantée en ordre continu, semi-continu ou discontinu :

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **3 mètres**.

Les constructions à usage d'activités artisanales seront implantées en retrait des limites séparatives. La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à **5 mètres**. Toutefois, les bâtiments d'une hauteur maximale de 3,50 mètres à l'égout du toit pourront être implantés en limites séparatives.

2) Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- Dans le cas de reconstruction, aménagement ou extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.,
- Pour les bâtiments et ouvrages liés au bon fonctionnement des services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UB 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction édifiée sur le même terrain doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **6 mètres**.

Cette distance peut être réduite de moitié lorsque l'une au moins des constructions en vis à vis ne comporte pas d'ouverture d'une pièce habitable ou assimilée.

Cette disposition ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions à usage d'activités ne doit pas excéder 50% de la superficie de l'unité foncière située en zone UB.

Non réglementée dans les autres cas.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 – Définition

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit.

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction.

Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade du bâtiment le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

2 – Règles

La hauteur des constructions ne peut excéder **7 mètres**. Toutefois, pour les immeubles comprenant des logements sociaux, cette hauteur est portée à **9 mètres**.

Par ailleurs, cette hauteur peut être dépassée dans les cas suivants :

- des bâtiments et ouvrages liés au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;

- des reconstructions, des extensions ou des aménagements de bâtiments existants sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale et que la reconstruction ne porte pas atteinte à l'ensemble urbain dans lequel elle s'inscrit.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes et l'harmonie des paysages environnants.

Dispositions générales - Conformément à l'article R.111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R.111-21 dudit code rappelées ci-après restent applicables : le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Annexes

Les annexes doivent présenter le même aspect que le bâtiment principal. Les abris métalliques, bâtiments précaires et autres constructions de fortune sont formellement interdits.

Toitures

Les constructions doivent être terminées par des toitures en pente, couvertes de tuiles mises en oeuvre conformément aux règles de l'art : tuiles canal, romanes ou similaires, lorsque la pente est inférieure à 45 %. - tuiles plates ou similaires lorsque la pente est supérieure à 120 %.

La réalisation de toitures selon des pentes intermédiaires, entre 45 et 120 % ou l'utilisation de matériaux de couverture autres que ceux cités ci-dessus sont interdites, sauf dans le cas de restauration de toiture existante réalisée en tuiles d'une autre nature, ou en ardoise.

Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne insertion dans la toiture.

Seules les couleurs traditionnelles de toiture sont autorisées.

La réalisation de toits terrasses est autorisée, revêtue d'une étanchéité ou bacacier.

Ces caractéristiques ne s'appliquent pas aux bâtiments d'intérêt collectif.

Ouvertures

Les ouvertures doivent respecter, dans leurs dimensions, leur rythme sur la façade, les proportions existant dans la majorité des constructions voisines.

Façades - Les couleurs vives et le blanc pur sont interdits. Sont exclus également les tons foncés.

L'emploi de tôles galvanisées, de parpaings ou de briques creuses non revêtus d'un enduit est formellement interdit. Les matériaux prévus pour être recouverts ne doivent pas rester apparents.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif

Clôtures

Les clôtures édifiées à l'alignement des voies publiques seront soit constituées par des grilles, grillages rigides ou tout autre dispositif à claire voie rigide dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 1,80 m, soit par des haies vives dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 2,00 m, soit par un muret enduit dont la hauteur ne dépassera pas 1,00 m surplombé d'une grille, ou de tout autre dispositif à claire-voie, dans la mesure où leur hauteur totale ne dépasse pas 1,80 m

Si un simple muret constitue la clôture, des chapeaux de gendarme ou tout dispositif de finition sont obligatoires au sommet du muret.

Les murets seront dans les mêmes tons que le bâtiment principal.

ARTICLE UB 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, y compris lors des aménagements et extensions de bâtiments existants, doit être assuré en dehors des voies publiques, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires aux stationnements, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

Il est exigé :

- Constructions à usage d'habitation : deux places par logement.
- Constructions à usage de bureaux ou de services : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60 % de la surface hors oeuvre nette du bâtiment.
- Constructions à usage de commerce : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 70 % de la surface hors oeuvre de vente ou d'exposition. Pour les constructions à usage commercial d'au moins 100 m² de surface de vente, il est imposé une place de stationnement pour 25 m² de surface de vente,
- Constructions à usage d'hébergement hôtelier

- 1 place de stationnement par chambre,
1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.
- Constructions à usage artisanal : une place de stationnement pour 60 m² de surface hors œuvre de l'établissement.
- Constructions à usage de salle de spectacle, une place de stationnement pour 3 fauteuils,
- Constructions à usage d'établissements d'enseignement, il sera aménagé une place de stationnement par classe plus une par emploi administratif et de services plus 1 place pour cinq élèves majeurs scolarisés dans cet établissement,
- Constructions à usage hospitalier : une place de stationnement pour une place ou une chambre.

Toutefois :

- En cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume par surélévation ou extension, les normes visées ci-dessus ne sont exigées que pour les surfaces nouvelles créées.
- En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes fixées.
- Ces dispositions ne sont pas applicables aux équipements d'intérêt collectif.

Le constructeur est tenu quitte de ses obligations s'il justifie de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue ci-dessus, le constructeur peut être tenu de verser à la commune, dans les conditions fixées par l'article L.421.3 du code de l'urbanisme, une participation fixée par le conseil municipal en vue de la réalisation de parc public de stationnement.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction, et notamment les marges de recul sur la R. D. 6089, doivent être aménagés ou plantés à raison d'au moins 1 arbre de moyenne tige pour 100 m² de terrain libre de construction.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de moyenne tige pour 4 emplacements. Les espaces verts communs des opérations groupées ou les lotissements comportant plus de 2 constructions devront représenter au moins 10 m² par logement de l'opération et devront être créés soit d'un seul tenant soit de part et d'autre des voies de desserte internes à l'opération.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux équipements d'intérêt collectif

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Le C.O.S. applicable à la zone est fixé à **0,4**.

En secteur UB1 uniquement : le C.O.S. applicable à la zone est fixé à **0,6**.

Toutefois :

- nonobstant les règles ci-dessus, la reconstruction sur place ou l'aménagement des bâtiments existants pourront être autorisés avec une surface hors œuvre brute au plus égale à celle qui était initialement bâtie.
- Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure.