

**SESAER**

*Bureau d'étude et de maîtrise d'œuvre*

Environnement

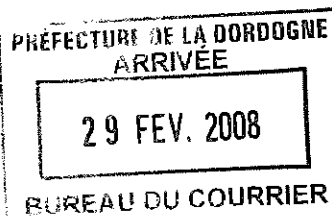
Assainissement

Urbanisme

Bâtiments

Agriculture

**opqibi**  
CERTIFIÉ  
N° 05 06 1733



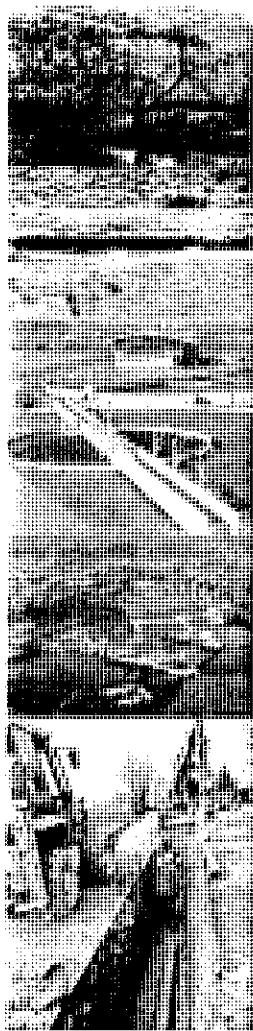
**Commune de MENSIGNAC**

DEPARTEMENT DE LA DORDOGNE

## Plan Local d'Urbanisme

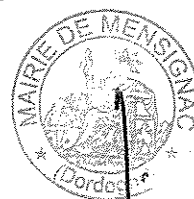
### MODIFICATION N° 1

Extrait du règlement – Zone 1AU – Pièce écrite  
après modification



Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 15/2/08

Monsieur le Maire



## **Règlement modifié :**

### Chapitre 6 : Règlement applicable aux zones 1AU

#### *Zone d'urbanisation future (à court terme)*

#### **Article 1AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

Toute construction ou installation autre que celles visées à l'article 1AU 2 est interdite.

#### **Article 1AU 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :**

A condition que les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants à la périphérie immédiate de chaque unité de la zone aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la dite unité, ne sont admis que :

- Les opérations d'aménagement d'ensemble comprenant habitations, bâtiments annexes, équipements collectifs et locaux à usage d'activité qui leur sont directement liés (commerces, artisanat, services).
- Les constructions desservies par les équipements internes à la zone prévus par le PADD et par les orientations d'aménagements relatives à des quartiers à aménager, au fur et à mesure de leur réalisation, notamment celles à usage d'habitation d'équipement collectif, d'hôtellerie, de commerce, d'artisanat, de bureau et de services ainsi que leur annexes.
- A condition de faire partie des opérations visées au paragraphe 1 ci-dessus :
  - Les installations classées pour la protection de l'environnement, définies par la loi du 19 juillet 1976, nécessaires aux activités prévues dans l'opération ou aux besoins des constructions,
  - Les aires de stationnement désignées à l'article R 442.2 du code de l'urbanisme
  - Les piscines
  - Les clôtures
  - Les antennes d'émission et de réception des signaux radio électrique
- Les clôtures liées aux constructions et installations autorisées dans la zone.

- Les constructions à usage d'équipement collectif (ouvrages techniques et travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers travaux).

**Article 1AU 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

1) *Accès :*

- Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères, la sécurité des usagers, etc.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sera privilégié sur la voie présentant le minimum de contrainte et de risque pour la circulation. Les accès sur la RD 710 sont limités à un seul par propriété et interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

2) *Voirie :*

- Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.
- Les voies en impasse, existantes ou à créer, devront être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics ( lutte contre l'incendie ,enlèvement des ordures ménagères ) de faire demi-tour aisément.
- La libre circulation des piétons et cyclistes devra être prévue dans des conditions optimum de sécurité.

**Article 1AU 4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement :**

1) Eau

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, 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<sup>e</sup>alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

## 2) Assainissement

### a. *Eaux usées*

Lorsque le réseau d'assainissement existe, toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement 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.

A défaut de réseau public et dans l'attente de sa réalisation, un dispositif d'assainissement autonome peut être admis, sous réserve d'être adapté à la nature du sol, aux caractéristiques du terrain et conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

Il doit également être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Partie modifiée

Lorsque la demande de permis de construire ou de lotir concerne la construction de bâtiments ou d'ouvrages devant être desservis par des équipements publics, le plan de masse indique le tracé de ces équipements et les modalités selon lesquelles les bâtiments ou ouvrages y seront raccordés. A défaut d'équipements publics, le plan de masse indique les équipements privés prévus, notamment pour l'assainissement. Une étude relative au choix et à la mise en place de la filière assainissement sera par ailleurs jointe à la demande.

L'évacuation d'eaux usées dans les rivières, fossés, ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

### b. *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 peut être admis.

## 3) Electricité, téléphone, télédistribution

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 1AU 5 : Superficie minimale des terrains constructibles :**

Dans les secteurs non desservis par l'assainissement collectif, les caractéristiques des terrains devront permettre le strict respect de la réglementation en vigueur en matière d'assainissement et notamment, la superficie devra être suffisante pour permettre l'installation du dispositif d'assainissement le plus adapté à la nature du sol et à la configuration du terrain.

**Article 1AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :**

Les constructions devront être implantées à 5 mètres au moins de l'alignement des voies existantes, à modifiées ou à créer.

Des implantations différentes peuvent être admises, si les conditions de sécurité le permettent :

- lorsque le projet concerne une construction annexe ou l'extension d'une construction implantée en retrait à conserver,
- Lorsque la construction s'intègre dans un projet intéressant la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots ou le long des voies créées dans les opérations de lotissements ou d'ensembles de logements, lorsque cela contribue à l'amélioration du plan de masse de l'opération,
- lorsque le projet concerne une construction ou une installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif si leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...) et à la qualité des sites et des monuments.
- lorsque certaines contraintes techniques liées à la pente l'imposent pour la mise en place d'un assainissement autonome.

Dispositions applicables le long de la RD 710: 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 RD 710 (en dehors des parties urbanisées)

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 réseaux d'intérêt public ;
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

**Article 1AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

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

Lorsque la construction groupe plusieurs logements, édifiés sur plus de deux niveaux, la construction sur les limites séparatives est interdite.

Dans le cas de groupe d'habitations faisant l'objet d'une seule demande de permis de construire, les dispositions du présent article ne s'appliquent que pour les limites entre l'opération et les parcelles riveraines.

Lorsqu'une construction est implantée dans la marge d'isolement, son extension, pourra être autorisée en prolongement de la façade latérale, sans empiéter davantage sur cette marge.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage, à la qualité du site et des monuments.

Nonobstant les dispositions qui précèdent, l'implantation en limite séparative d'un bâtiment peut être refusée si elle a pour effet de porter atteinte à la salubrité et aux conditions d'habitabilité de locaux faisant partie d'une construction en bon état.

**Article 1AU 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Lorsque les bâtiments ne sont pas jointifs, la distance à respecter entre deux bâtiments sur une même propriété ne peut être inférieur à 3 mètres.

**Article 1AU 9 : Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50% de la superficie de l'unité foncière.

### **Article 1AU 10 : Hauteur des constructions**

Elle est mesurée du sol naturel avant tout travaux à l'égout des toitures.

Lorsque la rue possède une pente égale ou supérieur à 10%, la façade sur rue est découpée en éléments de 30 mètres de longueur au maximum, la hauteur étant mesurée dans l'axe de chaque tronçon comme il est indiqué ci-dessus.

La hauteur de la construction ne peut être supérieure à 8 mètres.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage, à la qualité du site et des monuments.

### **Article 1AU 11 : Aspects extérieurs des constructions**

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes, tant pour l'expression des façades (organisation des percements, choix et couleurs des matériaux) que pour les toitures.

Les annexes des habitations, telles que garages, ateliers,..., doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal dans un souci de qualité, de tenue dans le temps et dans le respect du contexte urbain environnant.

Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement sont à proscrire. Les mouvements de terre nécessaires en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc. ...) est strictement interdit.

Les références à des modèles extra régionaux (néo provençales, isba...) sont interdites. Les constructions en bois peuvent par ailleurs être autorisées.

### Couvertures :

Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuiles en usage dans la région de façon à ne pas nuire à l'environnement immédiat existant. Elles doivent s'harmoniser avec celle des constructions environnantes.

La pose de panneaux solaires est autorisée sur les toitures non visibles depuis la voie desservant le terrain.

Des matériaux de substitution présentant les mêmes couleurs et le même aspect que les matériaux précités peuvent être autorisés pour les bâtiments d'activités, ainsi que les annexes tels que garages, abris ou remises.

### Clôtures :

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat. Leur hauteur ne pourra excéder 2 m. Les clôtures préfabriquées en béton ou ciment sont interdites. Les murs en parpaings sont obligatoirement enduits sur les deux faces.

## **Article 1AU 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement**

Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et correspondre à la destination, à l'importance, à la localisation du projet, ainsi qu'aux conditions de stationnement et circulation du voisinage.

Il est exigé la création de deux places de stationnement par logement. Dans les lotissements ou ensembles d'habitations, il devra être créé, en plus, une aire de stationnement banalisée, à raison d'une demi-place au moins par logement.

## **Article 1AU 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

Les espaces libres de toute construction ainsi que le délaissé des aires de stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

Les opérations groupées ou les lotissements comportant plus de 10 logements doivent comprendre des espaces libres communs.

Des rideaux de végétations doivent être plantés pour masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.



Pour les aires de stationnement, nouvelles ou en extension, de plus quatre emplacements, il devra être planté au minimum un arbre pour 4 places de stationnement.

Pour toutes les plantations énoncées ci-dessus, les essences locales seront préférées.

**Article 1AU 14 : Coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.123-10**

Non réglementé.