



MONTBARD
Cité de Buffon



Communauté de Communes du Montbardois

**Communauté de Communes du
Montbardois
VILLE DE MONTBARD**

Plan Local d'Urbanisme

Procédure de Modification n°6

DOSSIER DE MODIFICATION

Extrait du règlement écrit



2. DISPOSITIONS THÉMATIQUES

Il est rappelé que les dispositions thématiques sont opposables quelle que soit la zone et s'ajoutent à la réglementation de ladite zone.

En outre, lorsque les règles thématiques rentrent en contradiction avec la réglementation de la zone, elles priment sur ces dernières, sauf dispositions spécifiques explicites.

2.1. DANS LES ESPACES BOISES

Les boisements à conserver

Les boisements à conserver comprennent ceux qui figurent aux documents graphiques sous la légende « espace boisé classé à conserver ».

Ils sont soumis à l'article L 130-1 du code de l'urbanisme dans les conditions suivantes : Ils doivent être protégés et conservés.

Ils ne constituent pas des boisements à créer. Ils ne doivent pas s'étendre sur les clairières ou zones humides. Les occupations et utilisations du sol ne compromettant pas la conservation du boisement existant, y sont donc autorisées.

Les coupes et abattages ne sont autorisés que pour entretenir le boisement, pour son exploitation ou lorsque les arbres sont dangereux ou en mauvais état sanitaire.

2.2. DANS LA ZONE INONDABLE

Ces zones concernent les espaces inondables de la Brenne et sont délimitées aux documents graphiques.

Les aménagements et extensions modérées des constructions existantes sont autorisés conformément au chapitre 2-1 et à condition qu'ils n'induisent pas une augmentation du nombre de logements.

L'urbanisation et les constructions sont autorisées à condition que :

- les opérations n'aient pas une vocation de logements,
 - les aménagements mettent la partie des constructions recevant des personnes au-dessus de la cote d'inondation connue la plus défavorable,
 - la partie sous cette cote ne comprenne que des stationnements qui ne pourront être réalisés sur remblai,
 - les postes vitaux de distribution d'eau potable, de gaz, d'électricité et de combustibles, ainsi que les chaufferies, soient placés au minimum à 20 centimètres au moins au-dessus de cette cote,
 - les travaux soient en mesure de résister aux forces exercées par l'écoulement des eaux,
 - les clôtures soient conçues pour ne pas gêner l'écoulement des eaux, ni retenir les corps flottants.
- en conséquence, la modification de la capacité et des effets d'écoulement des crues, soit compensée par des aménagements hydrauliques,

2.3. DANS LE SECTEUR DE PROTECTION DE FORAGES EAU POTABLE

- sont autorisés les travaux, constructions et installations nécessaires à la gestion et à l'entretien des ouvrages d'alimentation eau potable.

- sont interdits :

- les constructions,
- les décharges et stockages de matériau,
- les affouillements de sol de plus de 1 m de hauteur,
- les carrières et fouilles,
- les activités économiques même sans construction,
- les aires de stationnement de véhicules,
- les dispositifs d'assainissement autonome des eaux usées ou d'infiltration des eaux de ruissellement sont interdits,
- et d'une façon générale toute occupation du sol pouvant conduire à un risque de pollution, même accidentel,

- la reconstruction après sinistre des constructions existantes qui ne sont pas raccordées au réseau collectif de collecte des eaux usées.

2.4. DANS LE DOMAINE FERROVIAIRE

Toute installation ou construction est interdite à l'exception des travaux, constructions et installations nécessaires à la gestion et l'exploitation de la circulation ferroviaire.

Les constructions et installations nécessaires à la gestion du domaine ferroviaire peuvent :

- s'implanter soit en limite, soit en retrait des limites du domaine public.
- s'implanter librement par rapport aux autres constructions
- dépasser l'emprise au sol de la zone si les modalités d'utilisation du terrain l'exigent
- avoir une hauteur dépassant celle prescrite dans la zone si leur spécificité technique l'exige.

Les ouvrages techniques ne dépassant pas 4 m de hauteur totale ne sont pas soumis aux dispositions de l'article 11 de la zone.

Les constructions et installations nécessaires à la gestion de la voie ferrée ne sont pas soumises au COS de la zone.

2.5. DANS LE SECTEUR DE LIGNE HAUTE TENSION

Les logements, les locaux d'activité professionnelle, les bâtiments agricoles, sont interdits.

Les pylônes et ouvrages nécessaires au transport et distribution de l'énergie électrique sont autorisés, nonobstant toute limitation de hauteur imposée dans la zone.

2.6. DANS LE SECTEUR DE PROTECTION DE GAZODUC

Nonobstant toute disposition de règlement de zone, dans le secteur défini au document graphique, le coefficient d'occupation du sol ne peut excéder 0.40.

- Dans le cas où une propriété est entièrement dans ce secteur ; Le COS est calculé sur la propriété et appliqué sur celle-ci.
- Dans le cas où une partie seulement de la propriété est dans ce secteur ; Le COS est calculé sur la partie concernée et doit être respecté sur cette partie. Sur le reste de la parcelle il convient d'appliquer les règles de densité de la zone dans laquelle est comprise la partie de parcelle.

2.7. DANS LES ZONES HUMIDES À PRÉSERVER

Le comblement de mares, étangs ainsi que des zones humides des rives et abords est interdit.

L'imperméabilisation des berges ainsi que tout aménagement qui nuirait au développement écologique et aux échanges amphibiotiques (eau terre) est interdit.

2.8. DANS LA PÉRIMÈTRE DE PROTECTION LIÉE A L'ÉLEVAGE

Sont interdites, tant que l'élevage subsiste dans le périmètre, toutes les constructions destinées à accueillir des personnes et notamment les habitations.

2.9. LA PRESERVATION DE LA DIVERSITE COMMERCIALE

Conformément à l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme, « *le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, ilots et voies dans lesquels est préservée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, les cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif* ».

Le règlement graphique identifie les rez-de-chaussée des constructions implantées le long des voies repérées comme suit :

- **Les linéaires à protection simple :** 

Pour les locaux situés en rez-de-chaussée existants à la date d'approbation de la présente modification du PLU, identifiés au document graphique en **linéaire de protection simple**, le changement de destination vers les destinations « habitation », « exploitation agricole et forestière » et « autres activités des secteurs primaire ou tertiaire » est interdit.

- **Les linéaires artisanaux et commerciaux à protection renforcée :** 

Pour les commerces existants à la date d'approbation de la présente modification du PLU, identifiés au document graphique **en linéaire de protection renforcée**, seuls les changements de destination vers les sous-destinations « artisanat et commerce de détail », « restauration », « hôtels », **et par exception les cafés et bars** répondant à la sous-destination « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » sont autorisés.

Ces dispositions s'appliquent au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire. Elle ne s'applique pas aux parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, accès au stationnement souterrain, locaux techniques, locaux de gardiennage etc.

Toute reconstruction après démolition d'un bâtiment comprenant une fonction commerciale en rez-de-chaussée devra conserver cette fonction a minima en rez-de-chaussée.