

DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLUi COMMUNE DE LAMOTHE-MONTRAVEL

REGLEMENT ECRIT

Pièce 5

SIRE Conseil

Chef de projet : Thomas SIRE
19, Place du président Kennedy
49100 ANGERS
Tél. : 06 12 83 69 35
contact@sire-conseil.fr

Tampon de la communauté de communes	Tampon de la commune	Tampon de la Préfecture

UrbaDoc

Chef de projet :
Etienne BADIANE
28, Impasse jean André RIXENS
31200 TOULOUSE
Tél. : 05 34 42 02 91
contact@be-urbadoc.fr

PLUi APPROUVE	27 septembre 2018
DELIBERATION PRESCRIVANT LA DECLARATION DE PROJET	
ENQUETE PUBLIQUE	
APPROBATION	

SOMMAIRE

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	3
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	4
ARTICLE N.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	4
ARTICLE N.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.....	4
SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	5
ARTICLE N.3 - ACCES ET VOIRIE	5
ARTICLE N.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX	5
ARTICLE N.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.....	6
ARTICLE N.6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	6
ARTICLE N.7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	7
ARTICLE N.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.....	7
ARTICLE N.9 - EMPRISE AU SOL.....	7
ARTICLE N.10 - HAUTEUR MAXIMUM	7
ARTICLE N.11 - ASPECT EXTERIEUR.....	7
ARTICLE N.12 - STATIONNEMENT.....	9
ARTICLE N.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	9

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère de la zone

La zone N constitue une zone naturelle, équipée ou non, dont le caractère naturel doit être protégé. Elle comprend différents secteurs de zone :

- **Nh**, secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL), pouvant permettre la réalisation de quelques constructions complémentaires ;
- **Nhs** : sédentarisation des gens du voyage (commune de Saint-Vivien) ;
- **Ne** : équipements communaux (cimetières, terrains de jeux, de sports et loisirs) ;
- **Ns** : constructions et installations liées aux stations d'épuration ;
- **Na** : aérodrome (commune de Fougueyrolles) ;
- **Ng** : activité d'extraction de matériaux et équipements liés
- **: secteur lié à une activité située en zone naturelle, agricole ou à risque.**
- **Npv** : secteur destiné à accueillir le parc photovoltaïque

Une partie de la zone N est localisée en zone inondable identifiée au plan et soumise aux prescriptions réglementaires du P.P.R.I.

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

ARTICLE N.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions et installations autres que celles soumises à des conditions particulières citées à l'article N.2.

ARTICLE N.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sous réserve des dispositions des articles R.111.2, R.111.14 du code de l'urbanisme,

- La reconstruction en cas de sinistre des constructions existantes.

- L'adaptation et la réfection des constructions existantes.

- **L'extension des bâtiments d'habitation** dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. L'extension des constructions à usage d'habitation ne pourra pas dépasser 30% de l'emprise au sol initiale du bâti existant (appréciée à la date d'approbation du PLUi). L'extension sera limitée à 75 m².

- **La construction d'annexes** dès lors que ces annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Les annexes devront être situées à une distance maximale de 20 mètres des bâtiments d'habitation existants.

- **Le changement de destination** des bâtiments, qui sont identifiés dans les documents graphiques du règlement, et listés au rapport de présentation, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas la qualité paysagère du site.

- Les constructions et installations directement liées et nécessaires à l'activité et à l'exploitation sylvicole et à la protection de la forêt.

- L'entretien et la restauration des éléments de patrimoine à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier (article L151-19 du code de l'urbanisme) identifiés et localisés aux documents graphiques du règlement.

- Les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont destinés : aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques ; à satisfaire les besoins en eau de l'exploitation agricole ; à des services publics ou d'intérêt collectif.

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- Les pylônes pour l'émission-réception de signaux radioélectriques (sauf en secteurs spécifiques de zone N).

Concernant la zone couvrant le domaine public autoroutier concédé relatif à l'autoroute A89, seront admises toutes les constructions, dépôts et installations, y compris classées, ainsi que les affouillements et exhaussements, nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation et à l'entretien du domaine public autoroutier.

Dans le domaine public ferroviaire, les constructions, installations et aménagements nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

Dans les secteurs Nh En plus des autorisations ci-dessus admises, sont admises en outre dans le secteur Nh, **les constructions nouvelles et leurs annexes**, conformément à l'article L151-11 du code de l'urbanisme, à condition : - que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte, - que l'implantation et l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâties environnants.

Dans le secteur Nhs (commune de Saint-Vivien)

- Les constructions et installations destinées à l'habitat adapté des gens du voyage.

Dans le secteur Ne,

- Les cimetières, les terrains et aires de jeux, de sports et loisirs (stade, tennis, city stade).

Dans le secteur Ns,

- Les constructions et installations liées à une station d'épuration.

Dans le secteur Na,

- Les équipements liés à l'aérodrome.

- Les occupations et utilisations du sol nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (dont panneaux photovoltaïques).

Dans le secteur Ng

- L'activité d'extraction de matériaux et les équipements nécessaires à cette activité.

Dans le secteur Ny

- Secteur Ny, commune de Lamothe-Montravel : équipements liés à la station de gaz existante
- Secteur Ny, commune de Saint-Antoine de Breuilh : stationnement nécessaire à la fromagerie.
- Secteur Ny, commune de Fougueyrolles : zone tampon de sécurité liée à une entreprise de pyrotechnie.
- Secteurs Ny, commune de Montcaret : l'extension des bâtiments liés aux activités.

Dans le secteur Npv

Commune de Lamothe-Montravel

Seules les occupations et utilisations du sol liées et nécessaires au parc photovoltaïque sont admises.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N.3 - ACCES ET VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tous temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

ARTICLE N.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

2. Assainissement

En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation nouvelle doit être équipée d'un système d'assainissement conforme aux prescriptions techniques définies par la réglementation en vigueur, et contrôlée par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (S.P.A.N.C.). Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau d'assainissement collectif.

3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Ils doivent garantir leur écoulement vers un exutoire particulier prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désignés par les services compétents). En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales. En sortie de terrain, le débit de fuite maximal admissible est de 3 litres par seconde et par hectare de terrain.

4. 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 de l'unité foncière. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres définies 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 N.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE N.6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 5 m de la limite de voie publique des voies ouvertes à la circulation publique. Des implantations ne respectant pas le retrait minimum prévu au paragraphe ci-dessus, peuvent être admises, si les conditions de sécurité le permettent :

- * lorsque le projet prolonge une construction existante à conserver,
- * pour les ouvrages techniques et les travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

Dispositions spécifiques à la RD 936 et à la voie nouvelle dite « déviation de Sainte-Foy » Application de l'article L.111.1.4 (nouvel article L.111.6) du code de l'urbanisme :

Les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la voie RD.936 et 100 mètres de part et d'autre de l'axe de la « déviation de Ste Foy ».

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'exploitations agricoles ;
- aux réseaux d'intérêt public. Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions

existantes.

ARTICLE N.7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives. La même distance doit être respectée pour les piscines. Les autres annexes peuvent être implantées en limite séparative.

ARTICLE N.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale au moins égale à 4 mètres pour les constructions à usage d'habitations.

ARTICLE N.9 - EMPRISE AU SOL.

L'extension des constructions à usage d'habitation ne pourra pas dépasser 30% de l'emprise au sol initiale du bâti existant (appréciée à la date d'approbation du PLUi) et sera limitée à 75 m².

Les annexes ne devront pas excéder 35 m² d'emprise au sol.
Les piscines ne devront pas excéder 72 m² d'emprise au sol.

Secteurs Nh, Nhs :

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 15% de la superficie du terrain.

Secteurs Ne, Na et Ns :

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 5% de la superficie du terrain.

Secteur Ny, commune de Montcaret :

L'emprise au sol du bâtiment lié à l'activité du garage automobile est limitée 15% de la superficie du terrain.

ARTICLE N.10 - HAUTEUR MAXIMUM

La hauteur d'une construction nouvelle à usage d'habitation, ou des extensions des maisons d'habitations existantes ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit.

La hauteur des annexes non intégrées à la construction principale est limitée à 3,50 mètres à l'égout du toit.

Secteur Ny, commune de Montcaret : la hauteur de l'extension du bâtiment lié à l'activité du garage automobile est limitée à 7 mètres à l'égout du toit.

ARTICLE N.11 - ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas être de nature, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le

caractère des constructions avoisinantes, du site et des paysages. Elles doivent tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation que leurs volumes et leur aspect.

- Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé.

Les projets de constructions ou de modifications de constructions conçus dans cette optique peuvent déroger aux prescriptions ci-dessous sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

Il est recommandé de se reporter au cahier de recommandations architecturales et paysagères réalisé par le CAUE.

Restaurations, aménagements et extensions de bâtiments d'architecture traditionnelle ancienne

- Toitures

Conserver les volumes d'origine et les matériaux de couverture existants, lorsqu'ils sont conformes au caractère architectural et à la typologie de l'édifice. Des matériaux de même nature seront employés pour les travaux de restauration, ainsi que pour les extensions.

- Façades

Conserver ou retrouver le traitement originel des façades. Dans le cadre d'une extension, une harmonie dans le traitement des façades devra être trouvée.

- Ouvertures et fermetures

Les teintes des enduits et des menuiseries extérieures devront s'harmoniser avec l'architecture environnante.

Constructions neuves d'architecture traditionnelle (secteur Nh)

Dans la mesure où le terrain d'emprise le permet, le bâtiment projeté sera orienté comme la majorité du bâti existant.

Le volume des constructions sera simple.

Toitures

Les constructions doivent être terminées par des toitures en pente, avec :

- tuile canal, romane, ou similaire, de couleur terre cuite non vernissée, quand la pente est inférieure à 45%
- tuile plate ou similaire, de couleur terre cuite non vernissée, quand la pente est supérieure à 120%.

Toutefois, les prescriptions ci-dessus peuvent ne pas être appliquées dans les cas suivants :

- pour les restaurations de toitures existantes, réalisées en tuiles d'une autre nature ou en ardoise
- lorsque des capteurs d'énergie solaire sont utilisés, pour les parties de toiture intéressées. Les capteurs d'énergie solaire devront être intégrés à la pente de la toiture.
- pour des constructions publiques.
- pour des annexes de constructions ou vérandas.

Les toitures en ardoise et zinc sont autorisées.

Façades

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (béton, parpaings, briques creuses,

etc.) est interdit.

Les enduits seront de teinte claire, du ton « pierre locale ».

Bâtiments annexes

Ils pourront être traités différemment du bâtiment principal dès lors que leur forme, matériaux et couleurs choisis, ne portent pas atteinte au caractère et à la qualité des constructions avoisinantes.

Construction contemporaine

Les constructions neuves d'expression architecturale contemporaine de qualité pourront s'affranchir de la typologie et des matériaux traditionnels.

Clôtures

Les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

ARTICLE N.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toutes natures correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

ARTICLE N.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues au maximum ou remplacées par des plantations équivalentes. Les nouvelles plantations feront appel au maximum aux essences locales (pins, chênes, bouleaux, charme, érable par exemple).