

VERDI

**DECLARATION DE PROJET EN PORTANT MISE EN
COMPATIBILITE DES PLU DES COMMUNES DE
MONTPON-MENESTEROL ET
SAINT-MARTIAL-D'ARTENSET (24)**

PROJET DE PARC AGRI-VOLTAÏQUE DE LA CONTIE

**REGLEMENT ECRIT : DISPOSITIONS GENERALES ET
PARTICULIERES DE LA ZONE N
COMMUNE DE SAINT-MARTIAL D'ARTENSET**



Verdi Conseil Midi Atlantique

Siège social : Bâtiment B - 13, rue Archimède CS 80083 -
33693 Mérignac Cedex Tél. 05.56.00.12.81
conseilmidiatlantique@verdi-ingenierie.fr

SAS au capital de 300 000€ •

SIRET 443 422 605 00024 RCS BORDEAUX • APE 7112B •
TVA Intracommunautaire FR 30 443 422 605

ZONE N

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

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

Elle accueille par ailleurs un secteur « Np » de protection des milieux naturels de la vallée de l'Isle (Natura 2000 et partie de la ZNIEFF de type 2), le secteur « Npv », zone destinée à la production d'énergie photovoltaïque et des ZNIEFF concernant les secteurs de landes boisées.

ARTICLE N 0 - RAPPELS

Le PLU ne peut créer ou modifier des procédures d'autorisation ou de déclaration, définies par la loi ou par décret. Il ne peut par ailleurs ni ajouter de consultations non prévues par les textes, ni modifier le contenu des demandes d'autorisation ou déclaration.

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

- 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.
- L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles R.421-2, R.421-12 et L123-7 du code de l'urbanisme.
- Les démolitions sont soumises à autorisation, conformément aux articles L 421-3, R.421-7 et R.421-28 du code de l'urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et à protéger figurant au plan, conformément aux dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme.

II - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier (articles L 311-1 à L 311-5).

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisation du sol, exceptées celles prévues à l'article N 2.

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

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après :

1/ Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone.

2/ Les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont destinés :

- a. aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques,
- b. à satisfaire les besoins en eau de l'exploitation agricole.

3/ Les abris pour animaux de moins de 20 mètres carré de Surface Hors Œuvre Brute.

4/ Les constructions et installations désignées ci-après, à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte : -

- a. La restauration et l'aménagement des constructions existantes, y compris en cas de changement de destination desdits bâtiments.
- b. L'extension des bâtiments existants. La surface de plancher totale réalisée en extension ne pourra excéder 60 m².
- c. Les bâtiments annexes des constructions existantes, tels que garages, remises, abris, etc.

En secteur Np, sont uniquement autorisées les constructions et installations désignées ci-après, à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte :

- a. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone.
- b. La restauration et l'aménagement des constructions existantes, sans changement de destination desdits bâtiments.
- c. Les abris pour animaux de moins de 20 mètres carré de surface de plancher.

En secteur Npv sont uniquement autorisées les constructions et installations désignées ci-après:

- a. Les constructions, installations et équipements techniques liés et nécessaires au développement et au fonctionnement des énergies renouvelables solaires (notamment les postes de transformation, les panneaux solaires, les locaux techniques avec les onduleurs, les câbles, le poste de livraison le local de maintenance, etc.).

Par ailleurs dans les secteurs concernés par le PPRI :

- a. toute occupation ou utilisation du sol sera soumise aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la rivière Isle,
- b. toute précaution devra être prise pour limiter la vulnérabilité des bâtiments existants ou modifiés, dans les conditions définies par le PPRI de la rivière Isle.

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

Dispositions générales

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.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

Dispositions propres aux accès créés sur la voirie départementale, hors agglomération

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. Ces accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée sur une distance d'au moins 80 mètres de part et d'autre de l'axe de l'accès, à partir du point de cet axe sis à 3 mètres en retrait de la limite de la chaussée.

En secteur Npv : non réglementé.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PAR LES RESEAUX PUBLICS

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 le dit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

Assainissement

A défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conformes à la réglementation en vigueur. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

Les effluents autres que celles à usage domestique devront être traitées et évacuées conformément aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

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.

En secteur Npv, les réseaux d'électricité et de téléphone nécessaires au fonctionnement du parc photovoltaïque seront à la charge du pétitionnaire. La hauteur maximale des câbles ne dépassera pas la hauteur des tables.

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conformément aux dispositions de l'article N4) ci-dessus doit être implantée sur une unité foncière dont les caractéristiques (superficie, 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 N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement de la construction existante la plus proche,
- soit en retrait de 15 mètres au moins de l'axe des voies publiques existantes, à modifier ou à créer, ou lorsque l'alignement de la voie est défini, à 10 mètres au moins dudit alignement.

Par ailleurs, l'extension d'une construction existante peut être réalisée sans tenir compte des prescriptions ci-dessus lorsque cela est justifié par des impératifs techniques ou architecturaux de la dite construction.

Les dispositions ci-dessus peuvent ne pas être appliquées pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure, lorsque cela est justifié par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

Dispositions applicables le long de la RD 6089 en application de l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme :

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées au dernier alinéa du iii de l'article L 122-1-5.

Elle 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.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes. (...)»

En secteur Npv : non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative, soit à une distance des limites séparatives au moins égale à 3 mètres.

En secteur Npv : non réglementé.

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

Les bâtiments, non contigus, construits sur une même unité foncière doivent être éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à 6 mètres.

En secteur Npv, non réglementé.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

En secteur Npv : non réglementé.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

CONSTRUCTIONS NOUVELLES A USAGE D'HABITATION

Définition

La hauteur des constructions 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 le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

Règle

La hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder celle des constructions les plus proches. Une tolérance de un mètre peut être admise pour améliorer l'intégration de la construction à son environnement naturel et bâti.

EXTENSION DE CONSTRUCTIONS EXISTANTES

La hauteur à l'égout du toit de la construction en extension ne doit pas excéder celle du bâtiment initial de plus d'un mètre.

Les bâtiments annexes doivent être édifiés sur un seul niveau.

La hauteur n'est pas réglementée dans les autres cas.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR

DISPOSITIONS GENERALES

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 :

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être 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.

PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Façades

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduits, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

L'emploi de papier goudronné est interdit.

En aucun cas les surfaces extérieures pleines ne peuvent être brillantes. L'emploi de couleurs vives, ainsi que du blanc pur sur les surfaces extérieures est formellement interdit. De plus les couleurs choisies devront être en harmonie avec l'existant.

Toitures

Les constructions doivent être terminées par des toitures en pente, couvertes de tuiles mises en œuvre 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 toiture 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. Bâtiments annexes tels que garages, abris, remises Ils sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

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 haïes 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.

En secteur Npv : non réglementé.

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

En secteur Npv : non réglementé.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Non réglementé en zone N.

En secteur Npv :

- La préservation des haies et couverts arborés et arbustifs existants ;
- La hauteur de la haie sera suffisante pour assurer un masque visuel.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.