

DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLUI DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES VENTADOUR EGLETONS MONEDIERES – PROCEDURE COMMUNE

COMMUNE DE MEYRIGNAC-L'EGLISE

REGLEMENT ECRIT

Pièce 5

SIRE Conseil

Chef de projet : Thomas SIRE
19, Place du Président Kennedy
49 100 ANGERS
Tél. : 06 12 83 69 35
contact@sire-conseil.fr

UrbaDoc Badiane

Chef de projet
Etienne BADIANE
Chargée d'études
Pauline LEROUX
1, rue des Lavandes
32220 LOMBEZ
Tél : 06 80 43 26 46
contact@urbadocbadiane.fr

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

PLUi APPROUVE	30 janvier 2020
PRESCRIPTION	26 juin 2023
ENQUETE PUBLIQUE	18 septembre au 23 octobre 2024
APPROBATION	09 décembre 2024

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NT

Comme le définit l'article R151-24 du code de l'urbanisme, la zone N ou naturelle délimite les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Le secteur Nt correspond aux espaces naturels à vocation touristique où est organisé un hébergement.

Le règlement vise ici à permettre la poursuite de ces activités.

Destinations et sous-destinations	Règlement de la zone
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	Interdit
Exploitation forestière	Interdit
Habitation	
Logement	Interdit
Hébergement	Autorisé
Commerce et activités de service	
Artisanat et commerce de détail	Interdit
Restauration	Autorisé
Commerce de gros	Interdit
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé
Hébergement hôtelier et touristique	Autorisé
Cinéma	Interdit
Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé
Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	Autorisé
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisé
Salles d'art et de spectacles	Autorisé
Équipements sportifs	Autorisé
Autres équipements recevant du public	Autorisé
Autres activités du secteur secondaire et tertiaire	
Industrie	Interdit
Entrepôt	Interdit
Bureau	Interdit
Centre de congrès et d'exposition	Interdit

NT1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Les destinations de constructions interdites sont :

- Les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions à usage d'habitation pour la sous destination « logement » ;
- Les constructions à usage de commerce et activités de service pour les sous destinations « artisanat et commerce de détail, commerce de gros et cinéma » ;
- Les autres activités du secteur secondaire ou tertiaire.

Les destinations de construction autorisées sont :

- Les constructions à usage d'habitation pour la sous destination « hébergement » ;
- Les constructions à usage de commerce et activités de services pour les sous destinations « restauration, activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle et hébergement touristique et hôtelier » ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ;

Conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal. Il faut entendre notamment :

- La maison d'habitation lorsqu'elle est nécessaire à l'activité touristique ;
- Les constructions annexes tels piscines, tennis, boulodrome ou encore sanitaires, locaux techniques...

NT2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

2.1 Destinations des constructions soumises à instructions particulières

Permis de démolir

Toute démolition est subordonnée à l'obtention d'un permis de démolir.

Édification de clôture

Toute édification de clôture est soumise à déclaration préalable.

A Meyrignac-l'Eglise, au lieu-dit Salagnac, le nombre d'habitations légères de loisirs en bois sur pilotis est limité à 30. La surface de plancher maximale est de 35m² par cabane.

2.2 Destinations des constructions soumises au respect d'une servitude ou d'une prescription

Une partie de la zone est incluse dans le périmètre d'une servitude d'utilité publique ou d'une prescription.

Les règlements graphique et écrit des servitudes et prescriptions opposables sont annexés au présent PLUI.

2.3 Éléments et secteurs de paysage protégés

Toute intervention sur un élément ou secteur de paysage protégé, matérialisé sur le règlement graphique, est soumise à déclaration préalable.

2.4 Changements de destination

Les changements de destination des constructions existantes sont autorisés à Meyrignac-l'Eglise au lieu-dit Salagnac.

NT3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

NT4 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1 Hauteur des constructions

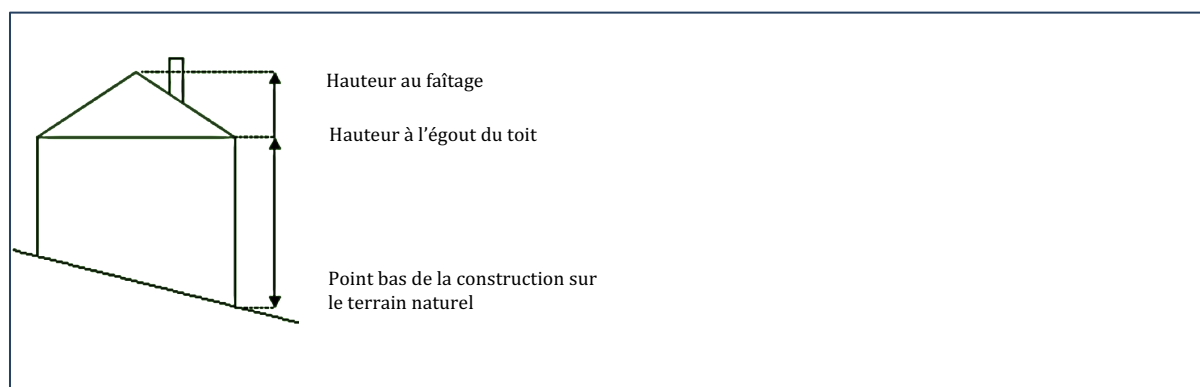
Règles concernant la mesure de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ou à l'acrotère pour les toitures terrasse.

La mesure s'effectue par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction.

Dans le cas d'une pente de terrain supérieure à 20%, la hauteur autorisée pourra être supérieure de 20%.

Schéma indicatif



Hauteur autorisée

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7 mètres.

A Meyrignac-l'Eglise au lieu-dit Salagnac :

La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 10 m pour les Habitations Légères de Loisirs.

Les Habitations Légères de Loisirs sur pilotis seront installées à une hauteur suffisante pour garantir le maintien de la fonctionnalité des sols et de la transparence hydraulique.

Cas particuliers

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis à cette règle.

4.2 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et privées, existantes ou à créer, ouvertes à la circulation

Règle d'implantation

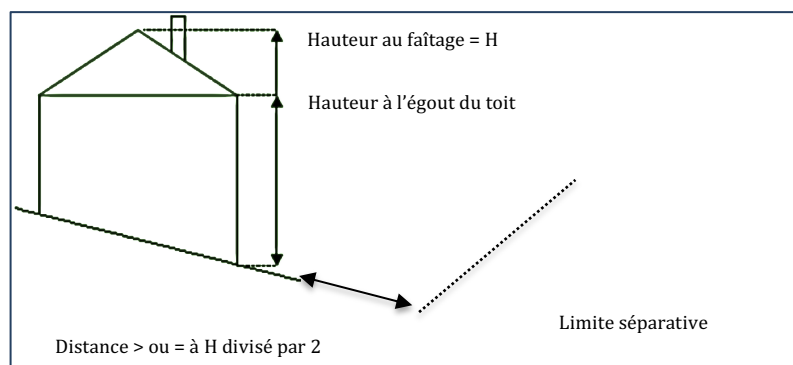
Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait de l'alignement.

Règle générale en cas d'implantation en retrait

Dans le cas d'une construction réalisée en retrait, les deux conditions suivantes doivent être respectées :

- L'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3m ;
- L'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction à implanter.

Schéma indicatif



Règles spécifiques

La règle ne s'applique pas ou s'applique différemment :

- Pour respecter les préconisations du Conseil départemental le long des routes départementales ;
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne sont pas soumis à la présente règle.

4.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle d'implantation

Les constructions doivent être implantées en retrait ou sur une ou plusieurs limites séparatives latérales.

Seules les annexes d'habitation peuvent être implantées en limite séparative postérieure.

Règle générale en cas d'implantation en retrait

Dans le cas d'une construction réalisée en retrait, les deux conditions suivantes doivent être respectées :

- L'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3m ;
- L'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction à implanter.

Règles spécifiques

La règle ne s'applique pas ou s'applique différemment :

- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne sont pas soumis à la présente règle ;
- En cas d'impossibilité technique.

4.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions autorisées, à l'exception des annexes pour laquelle la règle ne s'applique pas, devront être distantes d'un minimum de 6m ou être accolées.

Nt5 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5.1 Rappel réglementaire

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concerné.

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Les dispositifs, matériaux ou procédés sont fixés par l'article R111-23 du code de l'urbanisme.

5.2 Rappel règlementaire concernant les demandes réalisées à l'intérieur d'un périmètre d'un périmètre protégé au titre des monuments historiques.

Certaines parties de la zone sont inscrites dans le périmètre d'un immeuble protégé au titre des monuments historiques.

Dans ces périmètres, toute demande d'autorisation d'urbanisme reste soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France nonobstant les règles inscrites dans le présent règlement.

5.3 Cas d'exemptions

Les équipements ainsi que les constructions destinées aux services publics sont exemptés des règles ci-dessous.

Les constructions de types yourtes ou cabanes dans les arbres sont exemptés des règles ci-dessous.

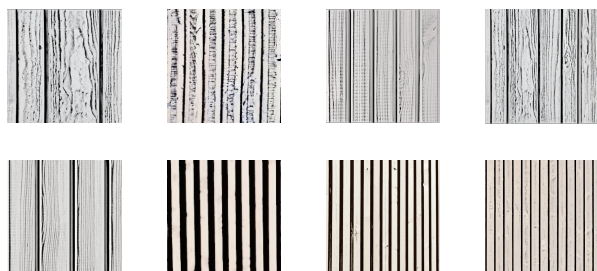
5.4 Façades

Traitement :

- L'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts tels les blocs de béton ou briques de construction est interdit ;
- Hormis dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle, bois ou brique foraine traditionnelle, dans ce dernier cas uniquement en encadrement d'ouvertures, les façades devront obligatoirement être enduites ; Cette mesure ne s'applique pas dans le cas de la réalisation d'hébergement légers de types yourtes ou cabanes dans les arbres.
- Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire ou en cas d'utilisation de dispositif à clairevoie ou faux clairevoie. L'aspect devra être lisse (platelage) par opposition à un aspect bombé ou demi cylindrique. Les vernis, lasures et saturateurs sont autorisés sous conditions d'avoir un ton mat.
- Les bardages d'aspect métallique sont autorisés sous réserve d'être de teinte gris foncé, de RAL 7016 ou plus foncé.

Pose des façades bois :

Schéma indicatif



La pose verticale est conseillée. La recherche de l'aspect naturel du bois est privilégiée y compris dans son vieillissement.

Teintes des enduits :

- Les teintes autorisées sont les teintes grises, beiges, grèges, cendres reprenant les coloris des pierres locales ;

- Il est admis des couleurs différentes de la palette proposée sous réserve qu'elles ne soient ni plus claires, ni plus vives que la plus claire ou la plus foncée de la gamme proposée.

Schéma indicatif



5.5 Clôtures

Règle de hauteur :

- La hauteur totale de toute clôture ne pourra dépasser 2m de hauteur ;
- La hauteur maçonnée ne pourra dépasser 1,20m de hauteur ;
- Il est admis une hauteur maximale bâti de 2m le long des voies à grande circulation ou pour permettre la pose d'un portail de type coulissant ;

Règle de composition :

- La clôture sera ou non composée d'un mur maçonné ;
- L'utilisation de grillages en pose directe au sol, sur piquets, est possible ;
- Les murs maçonnés ne peuvent être complétés que par des barreaudages ou grillages. Les barreaudages doivent être ajourés ;
- Les panneaux brise vue ainsi que les claustras sont interdits. Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de la pose d'un grillage rigide avec lames d'occultation.

Règle d'aspect :

- Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement de la construction principale ;
- Les murets en pierre seront conservés ou rénovés à l'identique.

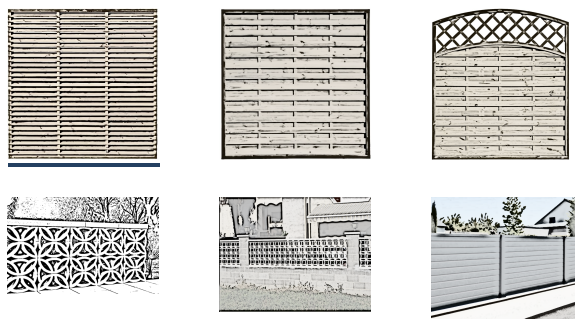
Cas de murets de pierre naturelle :

- Les murets en pierre seront conservés ou rénovés à l'identique.

Cas des clôtures réalisées en limite avec une zone A ou N :

- Seules les grillages et les haies végétales sont autorisées sur les limites entre une zone urbanisée et une zone agricole ou naturelle.

Schéma indicatif



Exemples de claustras et brises vues interdits.

Les clôtures sont interdites au lieu-dit Salagnac à Meyrignac-l'Eglise.

NT6 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1 Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Non réglementé

6.2 Essences privilégiés

La plantation d'essences toxiques pour les hommes ou animaux est interdite. La plantation de résineux est limitée à un arbre de haute tige par parcelle ou lot.

6.3 Haies

Les haies seront constituées d'essences mélangées. Elles se composeront au moins de deux des essences suivantes :

- Aubépine ;
- Bourdaine ;
- Buis ;
- Chèvrefeuille grimpant ;
- Églantier ;
- Genêt à balais ;
- Houx ;
- Ifs ;
- Noisetiers ;
- Prunellier ;
- Saule Marsault ;
- Sureau,
- Viorne Obier.

N7 STATIONNEMENT

Non réglementé

EQUIPEMENT ET RESEAUX

NT8 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

8.1 Règle générale

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- Correspondant au besoin des constructions ou des aménagements envisagés ;
- Adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;
- Accessible aux personnes à mobilité réduite.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les cheminements existants et à créer au sein de la zone Nt de Salagnac ne doivent pas être imperméabilisés.

NT9 DESSERTE PAR LES RESEAUX

9.1 Eau potable

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

9.2 Électricité - téléphone

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante.

Le raccordement en souterrain pourra être rendu obligatoire.

9.3 Assainissement des eaux pluviales

Terrains d'une superficie inférieure à 1 hectare :

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire désigné par les services compétents, soit dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit vers un exutoire naturel.

Terrains d'une superficie supérieure ou égale à 1 hectare :

Les aménagements devront être conformes à la loi en vigueur sur l'eau et les milieux aquatiques.

9.4 Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe et qu'il est techniquement réalisable.

A défaut, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé.