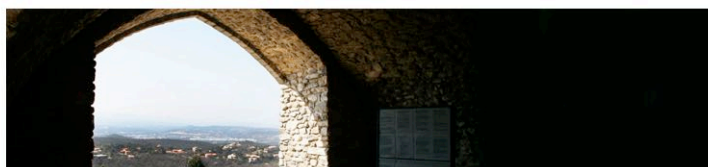




REVISION 1

COMMUNE DE MONTESQUIEU DES ALBÈRES



5

RÈGLEMENT

Projet de PLU arrêté

DOCUMENT DE TRAVAIL
21/09/2017

SOMMAIRE

ZONES URBAINES	3
ZONE UA	4
ZONE UB.....	14
ZONE UC	23
ZONE UE.....	31
 ZONES A URBANISER	 38
ZONE 1AUh	39
ZONE 2AUh	47
ZONE 1AUa.....	50
ZONE 1AUe.....	57
ZONE 2AUa.....	63
 ZONES AGRICOLES.....	 66
ZONE A	67
 ZONE NATURELLE	 75
ZONE N	76
 ANNEXES AU REGLEMENT	 82
ANNEXE 1	83
ANNEXE 2.....	86



COMMUNE DE
MONTESQUIEU DES ALBÈRES

LES ZONES URBAINES

U

REGLEMENT

ZONE UA

Le caractère de la zone UA

Il s'agit de la partie dense correspondant au centre ancien du village, dont le caractère architectural est affirmé. La zone est édifiée de manière générale en ordre continu et il convient d'en préserver les caractéristiques.

Elle est destinée à recevoir une urbanisation sous forme principalement d'habitat. Elle est également destinée à recevoir, outre l'habitat, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs et les activités qui en sont le complément normal.

La zone ou une partie de la zone UA est concernée par :

- Les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels, approuvé par arrêté préfectoral du 19 novembre 1997.
- Les prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Incendie et de Feux de Forêts, soumise au risque naturel prévisible et au risque feu de forêt, approuvé par arrêté Préfectoral du 17 octobre 2007.

La zone ou une partie de la zone UA est également concernée par :

- Un périmètre de protection de 500m identifié au plan de zonage concernant l'Eglise paroissiale Saint Saturnin, classée Monument Historique. Dans ce périmètre sa restauration ainsi que l'urbanisation alentour, doit prendre en compte les prescriptions de l'Architecte des bâtiments de France (ABF).
- Des espaces boisés classés, en application de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.
- Des périmètres réglementés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme correspondant à des éléments du patrimoine bâti sur lesquels des prescriptions particulières sont édictées (Cf. Annexe 1 du règlement).
- Des sites ou vestiges archéologiques.

ARTICLE UA-1 – LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Les installations classées soumises à autorisation ou déclaration, sauf celles indiquées en UA-2.
2. Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes.
3. Le stationnement des caravanes et campings cars en dehors des terrains aménagés.
4. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.

5. Les habitations légères et les résidences mobiles de loisirs.
6. Les constructions à usage industriel.
7. Les constructions à usage d'entrepôts.
8. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
9. Les affouillements et exhaussements des sols, supérieurs à 2 mètres et d'une superficie de plus de 100m².
10. Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition et de déchets.
11. Dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
12. Toute intervention visant à dénaturer ou détruire les éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.
13. Les éoliennes.

ARTICLE UA-2 – LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1. La modernisation des installations classées existantes sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
2. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.
3. Les constructions constituant une annexe à l'habitation sous réserve de respecter les prescriptions définies dans le présent règlement et qu'elles ne servent pas d'habitation.
4. Pour les éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, seuls les travaux de remise en état sont autorisés. Toute intervention devra faire l'objet d'une déclaration préalable. La liste des éléments de paysage identifiés sont listés en annexe 1 du présent règlement, et leur localisation est reportée au niveau du plan de zonage réglementaire. Il convient de se référer à ces pièces composant le dossier de PLU.
5. Les autorisations d'urbanisme pourront éventuellement être refusées ou soumises à des conditions spéciales indiquées par le Plan de Prévention des Risques Naturels et le Plan de Prévention des Risques d'Incendie et de Feux de Forêts.

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

1. Voirie

Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques correspondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

2. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur un fond voisin dans les conditions fixées à l'article 682 du Code civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles de leurs utilisateurs.

La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée après avis des services compétents.

ARTICLE UA-4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

2. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement des eaux usées. Elles ne doivent en aucun cas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

Les eaux usées non domestiques sont subordonnées à un prétraitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement des eaux usées après autorisation par la collectivité propriétaire du réseau en application de l'article L.1331-10 du Code de la santé.

3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe, par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (dimensionnement recommandé pour des événements de période retour centennal).

4. Réseaux divers

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent, dans la mesure du possible, être établis en souterrain.

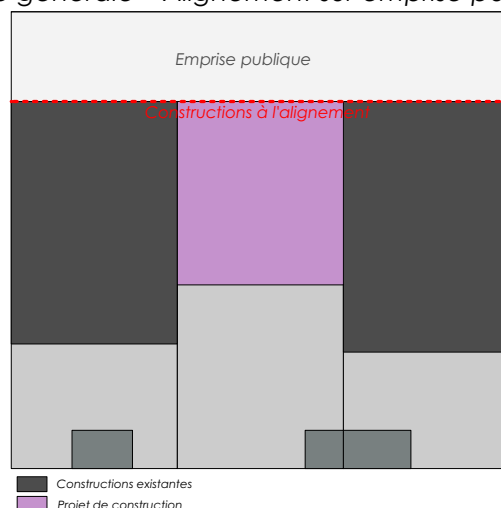
ARTICLE UA-5 – LES DISPOSITIONS PARTICULIERES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE UA-6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

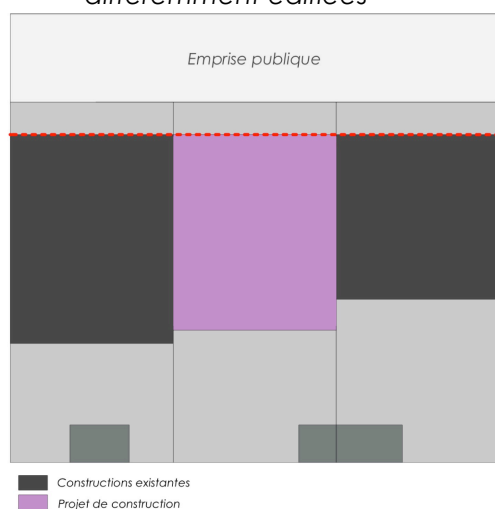
Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, ou à une distance identique à celle des constructions voisines existantes. Toutefois, dans le cas de reconstructions, l'implantation pourra être réalisée sur emprises préexistantes.

Règle générale – Alignement sur emprise publique

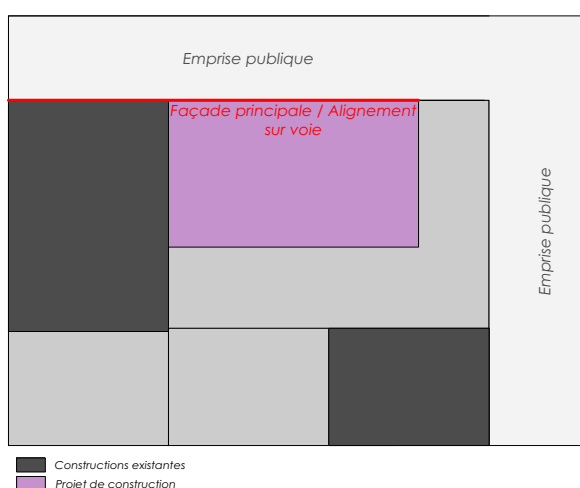


Dans le cas de terrain situé à l'angle de deux voies publiques, la règle d'implantation s'entend au regard de la voie sur laquelle donne la façade principale du projet. Cette voie doit être signalée au permis de construire.

Exception – Cas de constructions voisines différemment édifiées



Exception – Cas de parcelle à l'angle de 2 voies



En alignement sur voie les constructions annexes sont interdites.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif qui peuvent s'implanter en limite des voies et emprises publiques.

ARTICLE UA-7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées en ordre continu, d'une limite séparative latérale à l'autre.

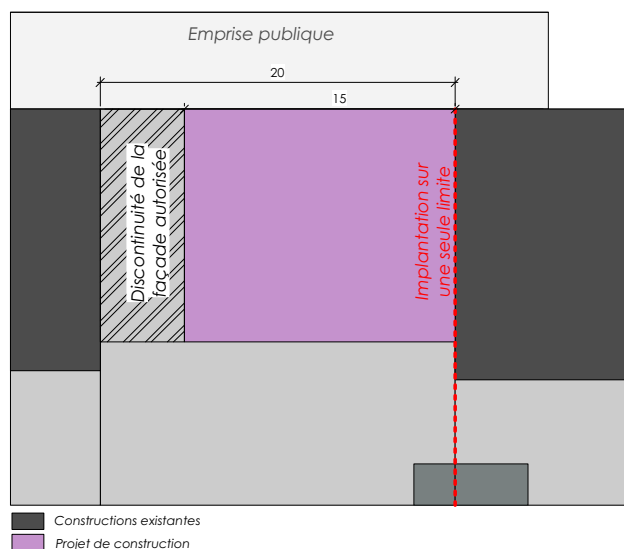
Toutefois, la création d'une interruption dans la continuité des façades en bordure des voies peut être autorisée dans les cas suivants :

- Le terrain voisin n'est pas construit.
- Lorsqu'il existe sur celui-ci une construction ne joignant pas la limite séparative.
- La largeur du terrain sur voie est trop importante (largeur du terrain supérieure à 15,00 mètres) pour que la construction soit édifiée d'une limite latérale à l'autre. Dans ce cas, les constructions devront au moins s'implanter sur une des limites séparatives latérales.

Règle générale – Construction en limite séparative



Exception – Cas d'une largeur > 15 m



En limite séparative arrière, les constructions peuvent être édifiées :

- Soit en limite séparative, à la condition de s'adosser à une construction voisine.
- Soit en retrait par rapport à cette limite.

La distance horizontale de tout point d'une façade ne joignant pas la limite séparative au point le plus proche de cette limite doit alors être au moins égale au tiers de la différence de niveau entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L=H/3$).

Les piscines doivent être implantées à une distance minimum de 1,00 mètre des limites séparatives. Pour les piscines, cette distance est comptée de la limite séparative au bord du bassin.

Les constructions constituant une annexe à l'habitation (à l'exception des piscines) peuvent être édifiées uniquement en limite séparative arrière.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif qui peuvent s'implanter en limite séparative.

ARTICLE UA-8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la hauteur la plus élevée des deux constructions. Des implantations différentes peuvent être admises dans le cas de reconstructions de bâtiments existants.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions constituant une annexe à l'habitation (piscines, garages, ateliers, buanderies, abris de jardin, barbecues...).

ARTICLE UA 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les constructions constituant une annexe à l'habitation ne devront pas dépasser une emprise maximum de 10,00 m², pour les garages, l'emprise au sol ne devra pas dépasser 25 m². Dans tous les cas les annexes ne devront pas servir d'habitation.

ARTICLE UA-10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage à partir du sol naturel existant avant travaux, ouvrages techniques, cheminées, antennes, et autres superstructures exclus.

2. Hauteur absolue

La hauteur de toute construction ne peut excéder 9,00 mètres, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.

Toutefois, si la hauteur du bâtiment limitrophe est plus élevée, la nouvelle construction peut atteindre cette hauteur.

Les constructions constituant une annexe à l'habitation ne peuvent excéder 3,00 mètres de hauteur.

ARTICLE UA-11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions ne doivent pas (par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur) porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation de perspectives monumentales.

1. Formes et volumes

Toutes les constructions devront présenter des volumes simples, ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux.

2. Toitures

Elles seront couvertes de tuiles canal rouge, ou en tuiles double canal en courant et couvert. Elles suivront l'inclinaison des pentes traditionnelles entre 30 et 33 %.

Les toitures terrasses inaccessibles sont interdites.

Les toitures terrasses accessibles peuvent être admises à condition qu'elles contribuent à une composition architecturale s'intégrant au bâti environnant et que leur emprise ne dépasse pas 30% de la superficie de la toiture de la constructions principale.

3. Façades

La pierre de taille et la brique locale doivent rester apparentes, ou être traitées avec un enduit se rapprochant des teintes d'enduit traditionnel.

Toutes les façades, murs extérieurs, y compris les pignons, doivent être traités avec le même soin que les façades principales. Il est interdit de laisser à l'état brut tout matériau destiné à être recouvert par un parement quelconque (enduit, peinture, etc...).

Les ouvrages en saillie doivent être évités, en particulier lorsqu'ils sont de nature à rompre avec l'aspect architectural de la zone ou susceptibles de causer une gêne pour le voisinage ou la circulation sur la voie publique.

4. Ouvertures

Les ouvertures doivent être en matériaux s'intégrant dans l'environnement architectural et urbain.

5. Couleurs

Pour les constructions, les couleurs devront être conformes au nuancier consultable en Mairie.

6. Clôtures

L'édification des clôtures et toute intervention sur celles-ci doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

Les clôtures doivent être traitées simplement et de préférence dans l'esprit local traditionnel. Les murettes doivent être enduites ou en pierre apparente, il est interdit de laisser à l'état brut tout matériau destiné à être recouvert par un parement quelconque (enduit, peinture, etc...).

Le traitement des clôtures doit être réalisé avec le même soin côté emprise publique que côté privé.

La hauteur totale des clôtures ne peut excéder :

- 1,30 mètres en bordure des voies publiques ou privées ;
- Uniquement dans le secteur du Mas Santraille, le long de la RD61, les clôtures pourront être de 1,80 mètres maximum.
- 1,80 mètres sur les limites séparatives.
- Elles pourront être constituées au choix :
- D'un mur plein.
- D'un mur bahut de 0,20 mètres minimum, 0,80 mètres maximum surmonté d'un grillage à mailles rectangulaires ou d'un ouvrage de serrurerie

7. Constructions annexes

Elles devront respecter les matériaux et couleurs utilisés dans la construction principale. Les abris de jardin en bois sont autorisés. Il est interdit de laisser à l'état brut tout matériau destiné à être recouvert par un parement quelconque (enduit, peinture, etc...).

Les constructions annexes en tôle sont interdites.

8. Energies renouvelables

Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer à la volumétrie du projet et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article UA-10.

Ils ne doivent pas être positionnés en surplomb sur le domaine public.

9. Ordures ménagères

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, les services gestionnaires en matière de collecte des ordures ménagères et de tri sélectif devront être consultés afin de déterminer les besoins et les équipements nécessaires au stockage et à la collecte induits par l'opération.

10. Dispositions diverses

Les antennes traditionnelles ou paraboliques doivent être installées en toiture, en retrait des façades, et ne peuvent être en saillie sur le domaine public. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale de la construction.

Les appareillages des climatiseurs ou autres appareils de traitement d'air ne doivent pas être installés en surplomb de l'espace public ou privé ouvert au public. Ils doivent faire l'objet d'un traitement ne les rendant pas perceptibles depuis l'espace public ou privé ouvert au public.

Les coffrets de branchement des différents réseaux devront être encastrés dans les murs des constructions ou dans le volume des clôtures.

11. Adaptations

Dans le cas de travaux sur des constructions existantes, les caractères particuliers de l'architecture ancienne qui ne rentrent pas dans le cadre du présent règlement doivent être conservés à l'identique.

Dans le cas de construction témoignant d'une recherche architecturale, les dispositions du présent article UA-11 pourront faire l'objet d'adaptations.

Aucune contrainte architecturale ne s'applique pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Seule la qualité et l'intégration au contexte devront être recherchées.

ARTICLE UA-12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, il doit être aménagé au moins 1 place de stationnement par unité de logement sur le terrain d'assiette de l'opération. Dans le cas de réhabilitation de construction à usage d'habitation existante, il n'est pas fixé de nombre de places minimum. En façade sur voirie, il n'est pas admis plus de trois garages contigus par construction.

Les garages existants doivent être obligatoirement conservés, à moins de justifier du même nombre de places de stationnement sur la parcelle.

Pour les logements locatifs sociaux, les dispositions de l'article L151-35 du Code de l'Urbanisme sont applicables, à savoir qu'il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés.

Pour les constructions à usage d'habitation collective et de bureaux, il doit être réalisé une place de stationnement pour vélos pour 50m² de surface de plancher.

Pour les constructions destinée à l'hébergement hôtelier : une place de stationnement ou de garage par chambre d'hôtel.

Pour les entreprises artisanales ou commerciales : 1 place de stationnement pour 25 m² de surface de plancher.

Pour les restaurants, au moins une place de stationnement pour 10 m² de surface de plancher.

Pour les constructions ou établissements non prévus ci-dessus : 1 place de stationnement pour 50m² de surface de plancher.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs, il doit être réalisé des places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite conformément à la réglementation en vigueur.

ARTICLE UA-13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Dans les espaces boisés classés au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L421-4 du code de l'urbanisme.

ZONE UB

Le caractère de la zone UB

Il s'agit des extensions du village réalisées sous forme principalement de lotissements comportant de façon générale des constructions individuelles à usage d'habitation, 2, 3 et 4 faces, en RDC ou R+1.

Elle est destinée à recevoir une urbanisation sous forme principalement d'habitat. Elle est également destinée à recevoir, outre l'habitat, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs et les activités qui en sont le complément normal.

La zone ou une partie de la zone UB est concernée par :

- Les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels, approuvé par arrêté préfectoral du 19 novembre 1997.
- Les prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Incendie et de Feux de Forêts, soumise au risque naturel prévisible et au risque feu de forêt, approuvé par arrêté Préfectoral du 17 octobre 2007.

La zone ou une partie de la zone UB est également concernée par :

- Un périmètre de protection de 500m identifié au plan de zonage concernant l'Eglise paroissiale Saint Saturnin, classée Monument Historique. Dans ce périmètre sa restauration ainsi que l'urbanisation alentour, doit prendre en compte les prescriptions de l'Architecte des bâtiments de France (ABF).
- Des espaces boisés classés, en application de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.
- Un périmètre réglementé au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et identifié aux plans de zonage correspondant à des éléments de paysage à préserver pour des motifs d'ordre écologique sur lequel des prescriptions particulières sont édictées (Cf. Annexe 2 du règlement), dans le village.
- Des emplacements réservés identifiés au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme.
- Des sites ou vestiges archéologiques.

Elle comprend les secteurs :

- UBa, correspondant à une dent creuse au sein du village, où les règles d'implantation et de hauteur des constructions diffèrent afin de préserver les perspectives sur le village.
- UBb, où les règles d'implantation des constructions diffèrent.

ARTICLE UB-1 – LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Les installations classées soumises à autorisation ou déclaration, sauf celles indiquées en UB-2.
2. Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes.
3. Le stationnement des caravanes et campings cars en dehors des terrains aménagés.
4. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
5. Les habitations légères et les résidences mobiles de loisirs.
6. Les constructions à usage industriel.
7. Les constructions à usage d'entrepôts.
8. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
9. Les affouillements et exhaussements des sols, supérieurs à 2 mètres et d'une superficie de plus de 100m².
10. Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition et de déchets.
11. Dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
12. Les éoliennes.

ARTICLE UB-2 – LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1. La modernisation des installations classées existantes sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
2. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.
3. Les constructions constituant une annexe à l'habitation sous réserve de respecter les prescriptions définies dans le présent règlement et qu'elles ne servent pas d'habitation.
4. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.
5. Les autorisations d'urbanisme pourront éventuellement être refusées ou soumises à des conditions spéciales indiquées par le Plan de Prévention des Risques Naturels et le Plan de Prévention des Risques d'Incendie et de Feux de Forêts.
6. Dans le périmètre réglementé au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme « secteur de l'Eglise », tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage, devra faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des articles R. 421-17 et R.421-23 du code de l'urbanisme. L'aménagement du secteur devra être destiné exclusivement à la mise en valeur paysagère des abords de l'église, création d'espaces de promenades, et d'espaces récréatifs.

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

1. Voirie

Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques correspondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées, afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Elles doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination, elles doivent pouvoir être prolongées ultérieurement sans occasionner de destruction. Elles ne peuvent excéder 80,00 mètres de longueur avec une raquette de retournement à partir de 30,00 mètres de longueur.

2. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur un fond voisin dans les conditions fixées à l'article 682 du Code civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles de leurs utilisateurs.

ARTICLE UB-4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

2. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement des eaux usées. Elles ne doivent en aucun cas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

Les eaux usées non domestiques sont subordonnées à un prétraitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement des eaux usées après autorisation par la collectivité propriétaire du réseau en application de l'article L.1331-10 du Code de la santé.

3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (dimensionnement recommandé pour des événements de période retour centennal).

4. Réseaux divers

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent, dans la mesure du possible, être établis en souterrain.

ARTICLE UB-5 – LES DISPOSITIONS PARTICULIERES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE UB-6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions, y compris les annexes (excepté les piscines) doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique, à une distance ne pouvant être inférieure à 3,00 mètres, ou à une distance identique à celle des constructions voisines existantes.

Toutefois, dans le cas de reconstructions, l'implantation pourra être réalisée sur emprises préexistantes.

Les piscines doivent respecter la règle générale. Toutefois, elles peuvent être implantées à une distance des limites des voies et emprises publiques au moins égale à :

- 1,00 mètre pour les parcelles d'une surface comprise entre 0 et 500 m².
- 2,00 mètres pour les parcelles d'une surface comprise entre 500 et 1000 m².
- Les parcelles dont la superficie est supérieure à 1000 m² doivent respecter la règle générale.

Dans le secteur UBa, les constructions peuvent être implantées en alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.

Dans le secteur UBb, les constructions peuvent être implantées en alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, sauf le long de l'avenue Lucien Galy, où les constructions peuvent être implantées en arrière de l'alignement des voies à une distance ne pouvant être inférieure à 5,00 mètres. Les constructions annexes peuvent être implantées en limites d'emprises publiques, sauf le long de l'avenue Lucien Galy.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif qui peuvent s'implanter en limite des voies et emprises publiques.

ARTICLE UB-7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être réalisées :

- Soit sur limite séparative, à la condition de s'adosser à une construction voisine de hauteur sensiblement égale.
- Soit en retrait par rapport à cette limite. Dans ce cas, elle doit respecter une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ($L=H/2$), sans pouvoir être inférieure à 3,00 mètres.

Les constructions constituant une annexe à l'habitation, peuvent être implantées sur limite séparative.

Les piscines peuvent être implantées à une distance des limites séparatives aux moins égale à :

- 1,00 mètre pour les parcelles d'une surface comprise entre 0 et 500 m².
- 2,00 mètres pour les parcelles d'une surface comprise entre 500 et 1000 m².
- Les parcelles dont la superficie est supérieure à 1000 m² doivent respecter la règle générale.

Dans le secteur UBb, les constructions peuvent être implantées en limite séparative, ou à une distance ne pouvant être inférieure à 3,00 mètres des limites séparatives.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif qui peuvent s'implanter en limite séparative.

ARTICLE UB-8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIÉTÉ

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions sans jamais être inférieure à 4,00 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions constituant une annexe à l'habitation (piscines, garages, ateliers, buanderies, abris de jardin, barbecues...).

ARTICLE UB-9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les constructions constituant une annexe à l'habitation ne devront pas dépasser une emprise maximum de 10,00 m². Pour les garages, l'emprise au sol ne devra pas dépasser 25,00 m². Dans tous les cas les annexes ne devront pas servir d'habitation.

ARTICLE UB-10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage à partir du sol naturel existant avant travaux.

Les ouvrages techniques, cheminées, antennes et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

2. Hauteur absolue

La hauteur de toute construction ne peut excéder 8,00 mètres.

Des adaptations mineures peuvent être admises pour les terrains en très forte pente ou en cas de relief très tourmenté.

La hauteur des constructions annexes ne peut excéder 3,00 mètres.

ARTICLE UB-11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions ne doivent pas (par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur) porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation de perspectives monumentales.

Afin de favoriser une composition architecturale de qualité, les prescriptions suivantes ne concernent pas les constructions publiques revêtant un intérêt général ou collectif.

3. Formes et volumes

Les bâtiments doivent s'intégrer au relief sans bouleversement et terrassement excessif ou inutile.

Toutes les constructions devront présenter des volumes simples, ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux.

4. Toitures

Elles seront couvertes de tuiles canal rouge, ou en tuiles double canal en courant et couvert. Elles suivront l'inclinaison des pentes traditionnelles entre 30 et 33 %.

Les toitures terrasses sont autorisées. Le vert et l'aluminium brillant sont proscrits. Elles pourront être protégées par une couche de gravillon de teinte grise ou végétalisées.

5. Façades

Toutes les façades, murs extérieurs, y compris les pignons, doivent être traités avec le même soin que les façades principales. Il est interdit de laisser à l'état brut tout matériau destiné à être recouvert par un parement quelconque (enduit, peinture, etc...).

Les ouvrages en saillie doivent être évités, en particulier lorsqu'ils sont de nature à rompre avec l'aspect architectural de la zone ou susceptible de causer une gêne pour le voisinage ou la circulation sur la voie publique. Les souches des cheminées ne doivent pas être construites en applique sur mur pignon ou latéral.

6. Ouvertures

Les ouvertures doivent être en matériaux s'intégrant dans l'environnement architectural et urbain.

7. Couleurs

Pour les constructions, les couleurs devront être conformes au nuancier consultable en Mairie.

8. Clôtures

L'édification des clôtures et toute intervention sur celles-ci doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

Les clôtures doivent être traitées simplement et de préférence dans l'esprit local traditionnel. Les murettes doivent être enduites il est interdit de laisser à l'état brut tout matériau destiné à être recouvert par un parement quelconque (enduit, peinture, etc...).

Le traitement des clôtures doit être réalisé avec le même soin côté emprise publique que côté privé.

La hauteur totale des clôtures ne peut excéder :

- 1,30 mètres en bordure des voies publiques ou privées ;
- 1,80 mètres sur les limites séparatives.

Elles pourront être constituées au choix :

- D'un mur plein.
- D'un mur bahut de 0,20 mètres minimum, 0,80 mètres maximum surmonté d'un grillage à mailles rectangulaires ou d'un ouvrage de serrurerie

9. Constructions annexes

Elles devront respecter les matériaux et couleurs utilisés dans la construction principale. Les abris de jardin en bois sont autorisés. Il est interdit de laisser à l'état brut tout matériau destiné à être recouvert par un parement quelconque (enduit, peinture, etc...).

10. Energies renouvelables

Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer à la volumétrie du projet et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article UB-10.

Ils ne doivent pas être positionnés en surplomb sur le domaine public.

11. Ordures ménagères

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, les services gestionnaires en matière de collecte des ordures ménagères et de tri sélectif devront être consultés afin de déterminer les besoins et les équipements nécessaires au stockage et à la collecte induits par l'opération.

12. Dispositions diverses

Les antennes traditionnelles ou paraboliques doivent être installées en toiture, en retrait des façades, et ne peuvent être en saillie sur le domaine public. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale de la construction.

Les appareillages des climatiseurs ou autres appareils de traitement d'air ne doivent pas être installés en surplomb de l'espace public ou privé ouvert au public. Ils doivent faire l'objet d'un traitement ne les rendant pas perceptibles depuis l'espace public ou privé ouvert au public.

Les souches de cheminée ne doivent pas être construites en applique sur mur pignon ou latéral.

Les coffrets de branchement des différents réseaux devront être encastrés dans les murs des constructions ou dans le volume des clôtures.

13. Adaptations

Dans le cas de travaux sur des constructions existantes, les caractères particuliers de l'architecture ancienne qui ne rentrent pas dans le cadre du présent règlement doivent être conservés à l'identique.

Dans le cas de construction témoignant d'une recherche architecturale, les dispositions du présent article UB-11 pourront faire l'objet d'adaptations

Aucune contrainte architecturale ne s'applique pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Seule la qualité et l'intégration au contexte devront être recherchées.

ARTICLE UB-12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, il doit être aménagé au moins 2 place de stationnement par unité de logement sur le terrain d'assiette de l'opération.

Les garages existants doivent être obligatoirement conservés, à moins de justifier du même nombre de places de stationnement sur la parcelle.

Pour les logements locatifs sociaux, les dispositions de l'article L151-35 du Code de l'Urbanisme sont applicables, à savoir qu'il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés.

Pour les constructions à usage d'habitation collective et de bureaux, il doit être réalisé une place de stationnement pour vélos pour 50m² de surface de plancher.

Pour les constructions destinée à l'hébergement hôtelier : une place de stationnement ou de garage par chambre d'hôtel.

Pour les restaurants, au moins une place de stationnement pour 10 m² de surface de plancher.

Pour les entreprises artisanales ou commerciales : 1 place de stationnement pour 25 m² de surface de plancher.

Pour les constructions ou établissements non prévus ci-dessus : 1 place de stationnement pour 50m² de surface de plancher.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs, il doit être réalisé des places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite conformément à la réglementation en vigueur.

ARTICLE UB-13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Dans les espaces boisés classés au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L421-4 du code de l'urbanisme.

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

Les aires de stationnement groupées de plus de 10 véhicules doivent être plantées en raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement minimum.

Tous travaux ayant pour objet de détruire un arbre, une haie ou un boisement identifié par le présent PLU en application de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues au Code de l'Urbanisme.

Dans les espaces délimités sur les documents graphiques du présent PLU comme espaces boisés classés, en application des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, sont interdits : les défrichements ainsi que toute coupe et abattage d'arbres qui seraient de nature à porter atteinte à la protection, voire à la conservation du boisement.

ZONE UC

Le caractère de la zone UC

Il s'agit des extensions du village réalisées sous forme principalement de lotissements comportant de façon générale des constructions individuelles à caractère essentiellement résidentiel aéré.

Elle est destinée à recevoir une urbanisation sous forme principalement d'habitat. Elle est également destinée à recevoir, outre l'habitat, les équipements publics et les activités qui en sont le complément normal.

La zone UC n'est pas raccordée au réseau collectif d'assainissement. Toute construction ou installation nouvelle doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions prévues par la réglementation en vigueur.

La zone ou une partie de la zone UC est concernée par :

- Les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels, approuvé par arrêté préfectoral du 19 novembre 1997.
- Les prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Incendie et de Feux de Forêts, soumise au risque naturel prévisible et au risque feu de forêt, approuvé par arrêté Préfectoral du 17 octobre 2007.

La zone ou une partie de la zone UC est également concernée par :

- Un périmètre de protection de 500m identifié au plan de zonage concernant l'Eglise paroissiale Saint Saturnin, classée Monument Historique. Dans ce périmètre sa restauration ainsi que l'urbanisation alentour, doit prendre en compte les prescriptions de l'Architecte des bâtiments de France (ABF).
- L'arrêté préfectoral relatif au classement sonore des routes départementales, cette zone est concernée par des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres et affectés par le bruit dans lesquels des règles de construction doivent être respectées. Ils sont identifiés sur les plans de zonage.
- Des sites ou vestiges archéologiques.

ARTICLE UC-1 – LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Les installations classées soumises à autorisation ou déclaration, sauf celles indiquées en UC-2.
2. Les constructions à destination d'activités de service, ainsi que d'activités des secteurs secondaires ou tertiaires.

3. Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes.
4. Le stationnement des caravanes et campings cars en dehors des terrains aménagés.
5. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
6. Les habitations légères et les résidences mobiles de loisirs.
7. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
8. Les affouillements et exhaussements des sols, supérieurs à 2 mètres et d'une superficie de plus de 100m².
9. Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition et de déchets.
10. Les éoliennes.

ARTICLE UC-2 – LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les constructions à usage d'habitation, sous réserve d'être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions prévues par la réglementation en vigueur sous le contrôle des services compétents.
2. La modernisation des installations classées existantes sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
3. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.
4. Les constructions constituant une annexe à l'habitation sous réserve de respecter les prescriptions définies dans le présent règlement et qu'elles ne servent pas d'habitation.
5. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.
6. Les autorisations d'urbanisme pourront éventuellement être refusées ou soumises à des conditions spéciales indiquées par le Plan de Prévention des Risques Naturels et le Plan de Prévention des Risques d'Incendie et de Feux de Forêts.

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

1. Voirie

Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques correspondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

2. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur un fond voisin dans les conditions fixées à l'article 682 du Code civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles de leurs utilisateurs.

ARTICLE UC-4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

2. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions prévues par la réglementation en vigueur.

Elles ne doivent en aucun cas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau d'évacuation.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (dimensionnement recommandé pour des événements de période retour centennal).

4. Réseaux divers

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent, dans la mesure du possible, être établis en souterrain.

ARTICLE UC-5 – LES DISPOSITIONS PARTICULIERES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE UC-6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions, y compris les annexes (exceptés les piscines) doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique, à une distance ne pouvant être inférieure à 5,00 mètres, ou à une distance identique à celle des constructions voisines existantes.

Toutefois, dans le cas de reconstructions, l'implantation pourra être réalisée sur emprises préexistantes.

Les piscines doivent respecter la règle générale. Toutefois, elles peuvent être implantées à une distance des limites des voiries privées aux moins égale à :

- 1,00 mètre pour les parcelles d'une surface comprise entre 0 et 500 m².
- 2,00 mètres pour les parcelles d'une surface comprise entre 500 et 1000 m².
- Les parcelles dont la superficie est supérieure à 1000 m² doivent respecter la règle générale.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif qui peuvent s'implanter en limite des voies et emprises publiques.

ARTICLE UC-7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance par rapport aux limites séparatives, comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de cette limite doit alors être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L=H/2$), sans pouvoir être inférieure à 4,00 mètres.

Les constructions constituant une annexe à l'habitation (excepté les piscines) peuvent être implantées sur limite séparative.

Les piscines doivent respecter la règle générale. Toutefois, elles peuvent être implantées à une distance des limites séparatives aux moins égale à :

- 1,00 mètre pour les parcelles d'une surface comprise entre 0 et 500 m².
- 2,00 mètres pour les parcelles d'une surface comprise entre 500 et 1000 m².
- Les parcelles dont la superficie est supérieure à 1000 m² doivent respecter la règle générale.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif qui peuvent s'implanter en limite séparative.

ARTICLE UC-8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions situées sur une même propriété doit être au moins égale à 4,00 mètres, à l'exception des bâtiments annexes.

ARTICLE UC-9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les constructions constituant une annexe à l'habitation ne devront pas dépasser une emprise maximum de 10,00 m². Pour les garages, l'emprise au sol ne devra pas dépasser 25 m². Dans tous les cas les annexes ne devront pas servir d'habitation.

ARTICLE UC-10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage à partir du sol naturel existant avant travaux.

Les ouvrages techniques, cheminées antennes et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

2. Hauteur absolue

La hauteur de toute construction ne peut excéder 8,00 mètres.

La hauteur des constructions annexes ne peut excéder 3,00 mètres.

Des adaptations mineures peuvent être admises pour les terrains en très forte pente ou en cas de relief très tourmenté.

ARTICLE UC-11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions ne doivent pas (par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur) porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation de perspectives monumentales.

Afin de favoriser une composition architecturale de qualité, les prescriptions suivantes ne concernent pas les constructions publiques revêtant un intérêt général ou collectif.

1. Formes et toitures

Les bâtiments doivent s'intégrer au relief sans bouleversement et terrassement excessif ou inutile.

Toutes les constructions devront présenter des volumes simples, ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux.

2. Toitures

Elles seront couvertes de tuiles canal rouge, ou en tuiles double canal en courant et couvert. Elles suivront l'inclinaison des pentes traditionnelles entre 30 et 33 %.

Les toitures terrasses sont autorisées. Le vert et l'aluminium brillant sont proscrits. Elles pourront être protégées par une couche de gravillon de teinte grise ou végétalisées.

3. Façades

Toutes les façades, murs extérieurs, y compris les pignons, doivent être traités avec le même soin que les façades principales. Il est interdit de laisser à l'état brut tout matériau destiné à être recouvert par un parement quelconque (enduit, peinture, etc...).

Les ouvrages en saillie doivent être évités, en particulier lorsqu'ils sont de nature à rompre avec l'aspect architectural de la zone ou susceptible de causer une gêne pour le voisinage ou la circulation sur la voie publique. Les souches des cheminées ne doivent pas être construites en applique sur mur pignon ou latéral.

1. Ouvertures

Les ouvertures doivent être en matériaux s'intégrant dans l'environnement architectural et urbain.

4. Couleurs

Pour les constructions, les couleurs devront être conformes au nuancier consultable en Mairie.

5. Clôtures

L'édification des clôtures et toute intervention sur celles-ci doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

Les clôtures doivent être traitées simplement et de préférence dans l'esprit local traditionnel. Les murettes doivent être enduites il est interdit de laisser à l'état brut tout matériau destiné à être recouvert par un parement quelconque (enduit, peinture, etc...).

Le traitement des clôtures doit être réalisé avec le même soin côté emprise publique que côté privé.

La hauteur totale des clôtures ne peut excéder :

- 1,30 mètres en bordure des voies publiques ou privées ;
- 1,80 mètres sur les limites séparatives.

Elles pourront être constituées au choix :

- D'un mur plein.
- D'un mur bahut de 0,20 mètres minimum, 0,80 mètres maximum surmonté d'un grillage à mailles rectangulaires ou d'un ouvrage de serrurerie

6. Constructions annexes

Elles devront respecter les matériaux et couleurs utilisés dans la construction principale. Les abris de jardin en bois sont autorisés. Il est interdit de laisser à l'état brut tout matériau destiné à être recouvert par un parement quelconque (enduit, peinture, etc...).

7. Energies renouvelables

Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer à la volumétrie du projet et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article UC-10.

Ils ne doivent pas être positionnés en surplomb sur le domaine public.

8. Ordures ménagères

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, les services gestionnaires en matière de collecte des ordures ménagères et de tri sélectif devront être consultés afin de déterminer les besoins et les équipements nécessaires au stockage et à la collecte induits par l'opération.

9. Dispositions diverses

Les antennes traditionnelles ou paraboliques doivent être installées en toiture, en retrait des façades, et ne peuvent être en saillie sur le domaine public. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale de la construction.

Les appareillages des climatiseurs ou autres appareils de traitement d'air ne doivent pas être installés en surplomb de l'espace public ou privé ouvert au public. Ils doivent faire l'objet d'un traitement ne les rendant pas perceptibles depuis l'espace public ou privé ouvert au public.

Les souches de cheminée ne doivent pas être construites en applique sur mur pignon ou latéral.

Les coffrets de branchement des différents réseaux devront être encastrés dans les murs des constructions ou dans le volume des clôtures.

10. Adaptations

Dans le cas de travaux sur des constructions existantes, les caractères particuliers de l'architecture ancienne qui ne rentrent pas dans le cadre du présent règlement doivent être conservés à l'identique.

Dans le cas de construction témoignant d'une recherche architecturale, les dispositions du présent article UC-11 pourront faire l'objet d'adaptations

Aucune contrainte architecturale ne s'applique pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Seule la qualité et l'intégration au contexte devront être recherchées.

ARTICLE UC-12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, il doit être aménagé au moins 2 places de stationnement par unité de logement.

Pour les constructions à usage d'habitation, il doit être réalisé une place de stationnement pour vélos pour 50m² de surface de plancher.

Pour les constructions à usage d'habitation collective et de bureaux, il doit être réalisé une place de stationnement pour vélos pour 50m² de surface de plancher.

Les garages existants doivent être obligatoirement conservés, à moins de justifier du même nombre de place de stationnement sur la parcelle.

Pour les constructions ou établissements non prévus ci-dessus : 1 place de stationnement pour 50m² de surface de plancher.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs, il doit être réalisé des places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite conformément à la réglementation en vigueur.

ARTICLE UC-13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les espaces non bâtis et les aires de stationnement doivent être de préférence plantés. Toutefois, dans les secteurs inclus au sein du Plan de Prévention Risque Incendies de Forêts, les plantations, ainsi que l'entretien des terrains devront être en conformité avec les dispositions applicables.

ZONE UE

Le caractère de la zone UE

Il s'agit de la zone d'activité économique existante, lieu-dit « Les Agouillous ».

Elle est destinée à recevoir une urbanisation sous forme principalement d'activités artisanales, industrielles et commerciales ainsi que les habitations et leurs annexes destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le bon fonctionnement des installations. Elle est également destinée à recevoir les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs, qui en sont le complément normal.

ARTICLE UE-1 – LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Les installations classées soumises à autorisation ou déclaration, sauf celles indiquées en UE-2.
2. Les constructions à usage d'habitation, sauf celles indiquées à l'article UE-2.
3. Les sous-destinations de restauration, hébergement, cinéma.
4. Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes.
5. Le stationnement des caravanes et campings cars en dehors des terrains aménagés.
6. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
7. Les habitations légères et les résidences mobiles de loisirs.
8. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
9. Les affouillements et exhaussements des sols, supérieurs à 2,00 mètres et d'une superficie de plus de 100m².
10. Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition et de déchets.
11. Les éoliennes.

ARTICLE UE-2 – LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les constructions à usage d'habitation sous réserve d'être destinées aux personnes dont le logement permanent est nécessaire à l'activité, d'être intégrées dans le volume du bâtiment principal d'activités, dans la limite d'un logement par activité, et que la Surface de Plancher destinée à ce logement ne représente au maximum que 50,00% de la Surface de Plancher totale sans pour autant dépasser 90,00 m².
2. Les activités à destination de commerce et d'activités de service.

3. La modernisation des installations classées existantes sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
4. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.
5. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.
6. Les constructions constituant une annexe à l'habitation sous réserve de respecter les prescriptions définies dans le présent règlement et qu'elles ne servent pas d'habitation.

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

1. Voirie

Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques correspondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

La largeur de la chaussée de desserte des terrains devra être d'au moins 6,00 mètres de large.

Toute construction et toute unité de logement doivent donner directement sur une voie permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

2. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur un fond voisin dans les conditions fixées à l'article 682 du Code civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles de leurs utilisateurs.

La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée après avis des services compétents.

Les accès directs des lots sur la Rue Longue sont interdits.

ARTICLE UE-4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

2. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement des eaux usées. Elles ne doivent en aucun cas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

Les eaux usées non domestiques sont subordonnées à un prétraitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement des eaux usées après autorisation par la collectivité propriétaire du réseau en application de l'article L.1331-10 du Code de la santé.

3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4. Réseaux divers

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent, dans la mesure du possible, être établis en souterrain.

ARTICLE UE-5 – LES DISPOSITIONS PARTICULIERES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE UE-6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions, y compris les annexes doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique, à une distance ne pouvant être inférieure à 5,00 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif qui peuvent s'implanter en limite des voies et emprises publiques.

ARTICLE UE-7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être réalisées :

- Soit sur limite séparative,
- Soit en retrait par rapport à cette limite, sans pouvoir être inférieur à 5,00 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif qui peuvent s'implanter en limite séparative.

ARTICLE UE-8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions sans jamais être inférieure à 4,00 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions constituant une annexe à l'habitation (piscines, garages, ateliers, buanderies, abris de jardin, barbecues...).

ARTICLE UE-9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les constructions constituant une annexe à l'habitation ne devront pas dépasser une emprise maximum de 10,00 m², pour les garages, l'emprise au sol ne devra pas dépasser 25 m². Dans tous les cas les annexes ne devront pas servir d'habitation.

ARTICLE UE-10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux définis par un plan altimétrique détaillé, jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus

Les ouvrages techniques, cheminées antennes et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

2. Hauteur absolue

La hauteur de toute construction ne peut excéder 9,00 mètres.

La hauteur des constructions annexes ne peut excéder 3,00 mètres.

ARTICLE UE-11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Formes et volumes

Toutes les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.

2. Toitures

Aucune forme de toiture n'est interdite.

Pour les dispositions les plus courantes, les dispositions suivantes seront adoptées :

- Elles pourront être réalisées en tuile canal ou en tuiles double canal, de teinte naturelle rouge. Elles suivront alors l'inclinaison des pentes traditionnelles entre 30 et 33%.
- Elles pourront être réalisées en toiture terrasse qui seront de teinte rouges ou grises. Le vert et l'aluminium brillant sont proscrits. Elles pourront être protégées par une couche de gravillon de teinte grise ou végétalisées.
- En matériaux de type industriel, tels que : bac ou feuilles d'acier, aluminium, zinc, fibre ciments. L'inclinaison des pentes devra être au maximum de 10%. Les couleurs criardes sont interdites.

3. Façades

En dehors des produits imitant les matériaux traditionnels (fausse pierre, faux bois...), aucune restriction ne s'applique.

Pour les matériaux traditionnels suivants, la finition est imposée :

- Les enduits de ciment seront finis en peinture minérale.
- Les enduits industrialisés teintés dans la masse seront finis en taloché ou gratté fin.
- La pierre et la brique locale pourront être admises sous réserve de correspondre aux constructions environnantes et de s'intégrer au contexte local.

Le traitement des façades est obligatoire.

4. Ouvertures

Les ouvertures seront de formes géométriques simples, de préférence allongées horizontales ou verticales.

5. Couleurs

Les couleurs devront correspondre aux teintes du nuancier déposé en mairie.

6. Clôtures

Les clôtures sur emprise publique et sur limite séparative ne peuvent excéder 1,80 mètre de hauteur.

Elles pourront être constituées au choix :

- D'un grillage seul, accompagné d'une haie végétale grimpante ou arbustive.
- D'un mur plein d'une hauteur de 0,60m maximum, traité en harmonie avec les façades de la construction principale, surmonté d'un grillage de serrurerie doublée d'une haie végétale grimpante ou arbustive.

7. Enseignes et pré enseignes

Elles sont soumises à la réglementation nationale de publicité, et doivent par leurs formes, leurs coloris et leurs caractères, ne pas porter atteinte à la qualité du milieu environnant.

Les demandes de permis de construire doivent faire apparaître le dessin détaillé et la description de l'enseigne, ainsi que sa mise en situation dans son contexte paysager. Tout changement d'enseigne doit faire l'objet d'une autorisation de la Commune.

8. Constructions annexes

Elles devront respecter les matériaux et couleurs utilisés dans la construction principale.

9. Energies renouvelables

Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer à la volumétrie du projet et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article UE-10.

10. Dispositions diverses

Les coffrets de branchement des différents réseaux devront être encastrés dans les murs des constructions ou dans le volume des clôtures.

11. Adaptations

Dans le cas de construction témoignant d'une recherche architecturale, les dispositions du présent article UE-11 pourront faire l'objet d'adaptations.

Aucune contrainte architecturale ne s'applique pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs. Seule la qualité et l'intégration au contexte devront être recherchées.

ARTICLE UE-12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le nombre de places de stationnements doit correspondre aux besoins de l'opération, mais il s'agit de prévoir dans tous les cas le stationnement du personnel, et des livraisons sur la parcelle.

La zone de stationnement et de manœuvre des véhicules de service doit être prévue sur le terrain d'assiette de l'opération.

Dans le cas où un logement est créé, il doit être aménagé 2 places de stationnement par unité de logement.

Pour les constructions à usage d'habitation, il doit être réalisé une place de stationnement pour vélos pour 50m² de surface de plancher.

ARTICLE UE-13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les constructions devront respecter les éléments naturels remarquables présents sur le site.

Les zones de stockage doivent être masquées par la plantation de haies végétales.

En limite Sud du secteur, une haie devra être plantée dans le but de créer un filtre visuel depuis la RD 618. La haie existante devra être obligatoirement préservée.

Les espèces indigènes et peu consommatrices d'eau devront être privilégiées.

Le choix des espèces végétales à planter devra être évalué au vu du pouvoir allergène des plantations, d'une manière générale, la plantation de cyprès devra être évitée.



COMMUNE DE
MONTESQUIEU DES ALBÈRES

LES ZONES A URBANISER

AU

REGLEMENT

ZONE 1AUh

Le caractère de la zone 1AUh

Il s'agit de zones destinées à recevoir à court et moyen terme une urbanisation sous forme principalement d'habitat. Elles sont destinées à recevoir, outre l'habitat, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs et les activités qui en sont le complément normal.

L'urbanisation de ces zones devra être réalisée sous la forme d'une ou plusieurs opération(s) d'aménagement d'ensemble, après mise en œuvre d'un mode de financement des équipements nécessaires à leur desserte et réalisation effective de ces équipements.

La zone ou une partie de la zone 1AUh est concernée par :

- Les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels, approuvé par arrêté préfectoral du 19 novembre 1997.
- Les prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Incendie et de Feux de Forêts, soumise au risque naturel prévisible et au risque feu de forêt, approuvé par arrêté Préfectoral du 17 octobre 2007.

La zone ou une partie de la zone 1AUh est également concernée par :

- Un périmètre de protection de 500m identifié au plan de zonage concernant l'Eglise paroissiale Saint Saturnin, classée Monument Historique. Dans ce périmètre sa restauration ainsi que l'urbanisation alentour, doit prendre en compte les prescriptions de l'Architecte des bâtiments de France (ABF).
- Des emplacements réservés identifiés au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme.
- Des sites ou vestiges archéologiques.

ARTICLE 1AUh-1 – LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Les installations classées soumises à autorisation ou déclaration, sauf celles indiquées en 1AUh-2.
2. Les constructions à usage industriel.
3. Les constructions à usage d'entrepôts.
4. Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes.
5. Le stationnement des caravanes et campings cars en dehors des terrains aménagés.
6. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
7. Les habitations légères et les résidences mobiles de loisirs.
8. L'ouverture et l'exploitation de carrières.

9. Les affouillements et exhaussements des sols, supérieurs à 2 mètres et d'une superficie de plus de 100m², excepté pour la réalisation de bassins de rétention.
10. Les éoliennes.

ARTICLE 1AUh-2 – LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1. Toute urbanisation sous réserve d'être réalisée sous la forme d'une ou plusieurs opération(s) d'aménagement d'ensemble, et du respect des orientations d'aménagement et de programmation définies sur la zone.
2. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.
3. Les constructions constituant une annexe à l'habitation sous réserve de respecter les prescriptions définies dans le présent règlement et qu'elles ne servent pas d'habitation.
4. Les installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances, bruits, trépidations, odeurs, incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
5. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.
6. Les autorisations d'urbanisme pourront éventuellement être refusées ou soumises à des conditions spéciales indiquées par le Plan de Prévention des Risques Naturels et le Plan de Prévention des Risques d'Incendie et de Feux de Forêts.

ARTICLE 1AUh-3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES D'ACCES OUVERTES AU PUBLIC

1. Voirie

Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques correspondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées, afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Elles doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination, elles doivent pouvoir être prolongées ultérieurement sans occasionner de destruction.

2. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur un fond voisin dans les conditions fixées à l'article 682 du Code civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles de leurs utilisateurs.

La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée après avis des services compétents.

ARTICLE 1AUh-4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

2. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement des eaux usées. Elles ne doivent en aucun cas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

Les eaux usées non domestiques sont subordonnées à un prétraitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement des eaux usées après autorisation par la collectivité propriétaire du réseau en application de l'article L.1331-10 du Code de la santé.

3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4. Réseaux divers

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.

ARTICLE 1AUh-5 – LES DISPOSITIONS PARTICULIERES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE 1AUh-6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions, y compris les annexes doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique, à une distance ne pouvant être inférieure à 3,00 mètres.

Les piscines doivent respecter la règle générale. Toutefois, elles peuvent être implantées à une distance des limites des voies et emprises publiques au moins égale à :

- 1,00 mètre pour les parcelles d'une surface comprise entre 0 et 500 m².
- 2,00 mètres pour les parcelles d'une surface comprise entre 500 et 1000 m².
- Les parcelles dont la superficie est supérieure à 1000 m² doivent respecter la règle générale.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif qui peuvent s'implanter en limite des voies et emprises publiques.

ARTICLE 1AUh-7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être réalisées :

- soit sur limite séparative, à la condition de s'adosser à une construction voisine.
- soit en retrait par rapport à cette limite. Dans ce cas, elle doit respecter une distance au moins égale à 3,00 mètres.

Les piscines peuvent être implantées à une distance des limites séparatives aux moins égale à :

- 1,00 mètre pour les parcelles d'une surface comprise entre 0 et 500 m².
- 2,00 mètres pour les parcelles d'une surface comprise entre 500 et 1000 m².
- Les parcelles dont la superficie est supérieure à 1000 m² doivent respecter la règle générale.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif qui peuvent s'implanter en limite séparative.

ARTICLE 1AUh-8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Néant.

ARTICLE 1AUh-9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les constructions constituant une annexe à l'habitation ne devront pas dépasser une emprise maximum de 10,00 m². Pour les garages, l'emprise au sol ne devra pas dépasser 25,00 m². Dans tous les cas les annexes ne devront pas servir d'habitation.

ARTICLE 1AUh-10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage à partir du sol naturel avant réalisation des travaux de construction.

Les ouvrages techniques, cheminées antennes et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

2. Hauteur absolue

La hauteur de toute construction ne peut excéder 8,00 mètres.

Les constructions constituant une annexe à l'habitation ne peuvent excéder 3,00 mètres de hauteur hors tout.

ARTICLE 1AUh-11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions ne doivent pas (par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur) porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation de perspectives monumentales.

Afin de favoriser une composition architecturale de qualité, les prescriptions suivantes ne concernent pas les constructions publiques revêtant un intérêt général ou collectif.

1. Formes et volumes

Les bâtiments doivent s'intégrer au relief sans bouleversement et terrassement excessif ou inutile.

Toutes les constructions devront présenter des volumes simples, ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux.

2. Toitures

Elles seront couvertes de tuiles canal rouge, ou en tuiles double canal en courant et couvert. Elles suivront l'inclinaison des pentes traditionnelles entre 30 et 33 %.

Les toitures terrasses sont autorisées. Le vert et l'aluminium brillant sont proscrits. Elles pourront être protégées par une couche de gravillon de teinte grise ou végétalisées.

3. Façades

Toutes les façades, murs extérieurs, y compris les pignons, doivent être traités avec le même soin que les façades principales. Il est interdit de laisser à l'état brut tout matériau destiné à être recouvert par un parement quelconque (enduit, peinture, etc...).

Les ouvrages en saillie doivent être évités, en particulier lorsqu'ils sont de nature à rompre avec l'aspect architectural de la zone ou susceptible de causer une gêne pour le voisinage ou la circulation sur la voie publique. Les souches des cheminées ne doivent pas être construites en applique sur mur pignon ou latéral.

1. Ouvertures

Les ouvertures doivent être en matériaux s'intégrant dans l'environnement architectural et urbain.

4. Couleurs

Pour les constructions, les couleurs devront être conformes au nuancier consultable en Mairie.

5. Clôtures

L'édification des clôtures et toute intervention sur celles-ci doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

Les clôtures doivent être traitées simplement et de préférence dans l'esprit local traditionnel. Les murettes doivent être enduites il est interdit de laisser à l'état brut tout matériau destiné à être recouvert par un parement quelconque (enduit, peinture, etc...).

Le traitement des clôtures doit être réalisé avec le même soin côté emprise publique que côté privé.

La hauteur totale des clôtures ne peut excéder :

- 1,30 mètres en bordure des voies publiques ou privées ;
- 1,80 mètres sur les limites séparatives.

Elles pourront être constituées au choix :

- D'un mur plein.
- D'un mur bahut de 0,20 mètres à 0,80 mètres maximum surmonté d'un grillage à mailles rectangulaires ou d'un ouvrage de serrurerie

6. Constructions annexes

Elles devront respecter les matériaux et couleurs utilisés dans la construction principale. Les abris de jardin en bois sont autorisés. Il est interdit de laisser à l'état brut tout matériau destiné à être recouvert par un parement quelconque (enduit, peinture, etc...).

7. Energies renouvelables

Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer à la volumétrie du projet et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article UB-10.

Ils ne doivent pas être positionnés en surplomb sur le domaine public.

8. Ordures ménagères

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, les services gestionnaires en matière de collecte des ordures ménagères et de tri sélectif devront être consultés afin de déterminer les besoins et les équipements nécessaires au stockage et à la collecte induits par l'opération.

9. Dispositions diverses

Les antennes traditionnelles ou paraboliques doivent être installées en toiture, en retrait des façades, et ne peuvent être en saillie sur le domaine public. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale de la construction.

Les appareillages des climatiseurs ou autres appareils de traitement d'air ne doivent pas être installés en surplomb de l'espace public ou privé ouvert au public. Ils doivent faire l'objet d'un traitement ne les rendant pas perceptibles depuis l'espace public ou privé ouvert au public.

Les souches de cheminée ne doivent pas être construites en applique sur mur pignon ou latéral.

Les coffrets de branchement des différents réseaux devront être encastrés dans les murs des constructions ou dans le volume des clôtures.

10. Adaptations

Dans le cas de travaux sur des constructions existantes, les caractères particuliers de l'architecture ancienne qui ne rentrent pas dans le cadre du présent règlement doivent être conservés à l'identique.

Dans le cas de construction témoignant d'une recherche architecturale, les dispositions du présent article 1AUh-11 pourront faire l'objet d'adaptations

Aucune contrainte architecturale ne s'applique pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Seule la qualité et l'intégration au contexte devront être recherchées.

ARTICLE 1AUh-12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Pour les constructions à usage d'habitation, il doit être aménagé au moins 2 places de stationnement par unité de logement.

Pour les logements locatifs sociaux, les dispositions de l'article L151-35 du Code de l'Urbanisme sont applicables, à savoir qu'il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés.

Pour les constructions à usage d'habitation collective et de bureaux, il doit être réalisé une place de stationnement pour vélos pour 50m² de surface de plancher.

Dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble, il devra être réalisé au moins une place de stationnement visiteur pour 2 logements créés.

Pour les constructions ou établissements non prévus ci-dessus, il doit être aménagé au moins 1 place de stationnement pour 50m² de surface de plancher.

ARTICLE 1AUh-13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les opérations d'aménagement devront respecter les orientations d'aménagement et de programmation définies sur le secteur en termes d'aménagements paysagers.

Les arbres de haute tige existants et les masses végétales significatives doivent être maintenues dans la mesure du possible. En cas d'incompatibilité avec le projet d'aménagement, ils pourront être exceptionnellement transplantés sur l'unité foncière, si cela est techniquement possible. Dans le cas contraire, ils seront remplacés par des plantations de valeur équivalente sur l'unité foncière.

Les aires de stationnement seront obligatoirement plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement minimum, ces plantations pourront être réalisées en bosquet (regroupement).

Les voies internes à l'opération ainsi que les cheminements doux devront être accompagnés par des arbres en alignement ou en bosquet.

Les fonds de parcelles en limite de zone devront être plantés d'une haie champêtre constituée de plantes d'essences végétales locales.

Dans les espaces publics et collectifs, les essences végétales devront être choisies parmi des espèces locales et de préférence peu consommatrice en eau.

Le choix des espèces végétales à planter devra être évalué au vu du pouvoir allergène de plantation, d'une manière générale, la plantation de cyprès devra être évitée.

ZONE 2AUh

Le caractère de la zone 2AUh

Il s'agit de zones, situées en continuité de l'urbanisation existante, destinées à recevoir à moyen ou long terme une urbanisation sous forme principalement d'habitat. Elles sont destinées à recevoir, outre l'habitat, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs et les activités qui en sont le complément normal.

L'urbanisation de ces zones devra être réalisées sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble, après adaptation du document d'urbanisme et réalisation d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur les zones.

Les zones ou une partie des zones 2AUh sont concernées par :

- Les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels, approuvé par arrêté préfectoral du 19 novembre 1997.
- Les prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Incendie et de Feux de Forêts, soumise au risque naturel prévisible et au risque feu de forêt, approuvé par arrêté Préfectoral du 17 octobre 2007.

Les zones ou une partie des zones 2AUh sont également concernées par :

- Un périmètre de protection de 500m identifié au plan de zonage concernant l'Eglise paroissiale Saint Saturnin, classée Monument Historique. Dans ce périmètre sa restauration ainsi que l'urbanisation alentour, doit prendre en compte les prescriptions de l'Architecte des bâtiments de France (ABF).
- Des emplacements réservés identifiés au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 2AUh-1 – LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Les installations classées soumises à autorisation ou déclaration, sauf celles indiquées en 2AUh-2.
2. Les constructions à usage industriel.
3. Les constructions à usage d'entrepôts.
4. Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes.
5. Le stationnement des caravanes et campings cars en dehors des terrains aménagés.
6. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
7. Les habitations légères et les résidences mobiles de loisirs.
8. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
9. Les affouillements et exhaussements des sols, supérieurs à 2 mètres et d'une superficie de plus de 100m² excepté pour la réalisation de bassins de rétention.

10. Les éoliennes.

ARTICLE 2AUh-2 – LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1. Toute urbanisation sous réserve d'être réalisée sous la forme d'une ou plusieurs opération(s) d'aménagement d'ensemble, et du respect des orientations d'aménagement et de programmation définies sur la zone.
2. La modernisation des installations classées existantes sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
3. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.
4. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.
5. Les autorisations d'urbanisme pourront éventuellement être refusées ou soumises à des conditions spéciales indiquées par le Plan de Prévention des Risques Naturels et le Plan de Prévention des Risques d'Incendie et de Feux de Forêts.

ARTICLE 2AUh-3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES D'ACCES OUVERTES AU PUBLIC

Néant.

ARTICLE 2AUh-4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Néant.

ARTICLE 2AUh-5 – LES DISPOSITIONS PARTICULIERES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE 2AUh-6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Néant.

ARTICLE 2AUh-7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Néant.

ARTICLE 2AUh-8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Néant.

ARTICLE 2AUh-9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE 2AUh-10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE 2AUh-11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Néant.

ARTICLE 2AUh-12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Néant.

ARTICLE 2AUh-13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Néant

ZONE 1AUa

Le caractère de la zone 1AUa

Il s'agit de l'extension de la zone d'activité économique existante. Cette zone est destinée à recevoir une urbanisation sous forme principalement d'activités artisanales, industrielles et commerciales ainsi que les habitations et leurs annexes destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire à l'activité. Elle est également destinée à recevoir les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs, qui en sont le complément normal.

Une partie de la zone 1AUa est également concernée par :

- Le périmètre de nuisances sonores classé par arrêté préfectoral de 100 mètres le long de la RD 618*

ARTICLE 1AUa-1 – LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Les installations classées soumises à autorisation ou déclaration, sauf celles indiquées en 1AUa-2.
2. Les constructions à usage d'habitation, sauf celles indiquées à l'article 1AUa-2.
3. Les sous-destinations de restauration, hébergement, cinéma.
4. Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes.
5. Le stationnement des caravanes et campings cars en dehors des terrains aménagés.
6. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
7. Les habitations légères et les résidences mobiles de loisirs.
8. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
9. Les affouillements et exhaussements des sols, supérieurs à 2,00 mètres et d'une superficie de plus de 100m².
10. Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition et de déchets.
11. Les éoliennes.

ARTICLE 1AUA-2 – LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1. Toute urbanisation sous réserve d'être réalisée sous la forme d'une ou plusieurs opération(s) d'aménagement d'ensemble, et du respect des orientations d'aménagement et de programmation définies sur la zone.

2. Les constructions à usage d'habitation sous réserve d'être destinées aux personnes dont le logement permanent est nécessaire à l'activité, d'être intégrées dans le volume du bâtiment principal d'activités, dans la limite d'un logement par activité, et que la Surface de Plancher destinée à ce logement ne représente au maximum que 50,00% de la Surface de Plancher totale sans pour autant dépasser 90,00 m².
3. Les activités à destination de commerce et d'activités de service.
4. La modernisation des installations classées existantes sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
5. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.
6. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.
7. Les constructions constituant une annexe à l'habitation sous réserve de respecter les prescriptions définies dans le présent règlement et qu'elles ne servent pas d'habitation.

ARTICLE 1AUa-3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES D'ACCES OUVERTES AU PUBLIC

1. Voirie

Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques correspondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

La largeur de la chaussée de desserte des terrains devra être d'au moins 6,00 mètres de large.

Toute construction et toute unité de logement doivent donner directement sur une voie permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

2. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur un fond voisin dans les conditions fixées à l'article 682 du Code civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles de leurs utilisateurs.

La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée après avis des services compétents.

Les accès directs des lots sur la Rue Longue sont interdits.

ARTICLE 1AUa-4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

2. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement des eaux usées. Elles ne doivent en aucun cas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

Les eaux usées non domestiques sont subordonnées à un prétraitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement des eaux usées après autorisation par la collectivité propriétaire du réseau en application de l'article L.1331-10 du Code de la santé.

3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4. Réseaux divers

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent, dans la mesure du possible, être établis en souterrain.

ARTICLE 1AUa-5 – LES DISPOSITIONS PARTICULIERES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE 1AUa-6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions, y compris les annexes doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique, à une distance ne pouvant être inférieure à 5,00 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif qui peuvent s'implanter en limite des voies et emprises publiques.

ARTICLE 1AUa-7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être réalisées :

- Soit sur limite séparative,
- Soit en retrait par rapport à cette limite sans pouvoir être inférieur à 5,00 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif qui peuvent s'implanter en limite séparative.

ARTICLE 1AUa-8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions sans jamais être inférieure à 4,00 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions constituant une annexe à l'habitation (piscines, garages, ateliers, buanderies, abris de jardin, barbecues...).

ARTICLE 1AUa-9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les constructions constituant une annexe à l'habitation ne devront pas dépasser une emprise maximum de 10,00 m², pour les garages, l'emprise au sol ne devra pas dépasser 25 m². Dans tous les cas les annexes ne devront pas servir d'habitation.

ARTICLE 1AUa-10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux définis par un plan altimétrique détaillé, jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus

Les ouvrages techniques, cheminées, antennes et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

2. Hauteur absolue

La hauteur de toute construction ne peut excéder 9,00 mètres.

La hauteur des constructions annexes ne peut excéder 3,00 mètres.

ARTICLE 1AUa-11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Formes et volumes

Toutes les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.

2. Toitures

Aucune forme de toiture n'est interdite.

Pour les dispositions les plus courantes, les dispositions suivantes seront adoptées :

- Elles pourront être réalisées en tuile canal ou en tuiles double canal, de teinte naturelle rouge. Elles suivront alors l'inclinaison des pentes traditionnelles entre 30 et 33%.
- Elles pourront être réalisées en toiture terrasse qui seront de teinte rouges ou grises. Le vert et l'aluminium brillant sont proscrits. Elles pourront être protégées par une couche de gravillon de teinte grise ou végétalisées.
- En matériaux de type industriel, tels que : bac ou feuilles d'acier, aluminium, zinc, fibre ciments. L'inclinaison des pentes devra être au maximum de 10%. Les couleurs criardes sont interdites.

3. Façades

En dehors des produits imitant les matériaux traditionnels (fausse pierre, faux bois...), aucune restriction ne s'applique.

Pour les matériaux traditionnels suivants, la finition est imposée :

- Les enduits de ciment seront finis en peinture minérale.
- Les enduits industrialisés teintés dans la masse seront finis en taloché ou gratté fin.
- La pierre et la brique locale pourront être admises sous réserve de correspondre aux constructions environnantes et de s'intégrer au contexte local.

Le traitement des façades est obligatoire.

4. Ouvertures

Les ouvertures seront de formes géométriques simples, de préférence allongées horizontales ou verticales.

5. Couleurs

Les couleurs devront correspondre aux teintes du nuancier déposé en mairie.

6. Clôtures

Les clôtures sur emprise publique et sur limite séparative ne peuvent excéder 1,80 mètre de hauteur.

Elles pourront être constituées au choix :

- D'un grillage seul, accompagné d'une haie végétale grimpante ou arbustive.

- D'un mur plein d'une hauteur de 0,60m maximum, traité en harmonie avec les façades de la construction principale, surmonté d'un grillage de serrurerie doublée d'une haie végétale grimpante ou arbustive.

7. Enseignes et pré enseignes

Elles sont soumises à la réglementation nationale de publicité, et doivent par leurs formes, leurs coloris et leurs caractères, ne pas porter atteinte à la qualité du milieu environnant.

Les demandes de permis de construire doivent faire apparaître le dessin détaillé et la description de l'enseigne, ainsi que sa mise en situation dans son contexte paysager. Tout changement d'enseigne doit faire l'objet d'une autorisation de la Commune.

8. Constructions annexes

Elles devront respecter les matériaux et couleurs utilisés dans la construction principale.

9. Energies renouvelables

Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer à la volumétrie du projet et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article UE-10.

10. Dispositions diverses

Les coffrets de branchement des différents réseaux devront être encastrés dans les murs des constructions ou dans le volume des clôtures.

11. Adaptations

Dans le cas de construction témoignant d'une recherche architecturale, les dispositions du présent article UE-11 pourront faire l'objet d'adaptations.

Aucune contrainte architecturale ne s'applique pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs. Seule la qualité et l'intégration au contexte devront être recherchées.

ARTICLE 1AUa-12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le nombre de places de stationnements doit correspondre aux besoins de l'opération, mais il s'agit de prévoir dans tous les cas le stationnement du personnel, et des livraisons sur la parcelle.

La zone de stationnement et de manœuvre des véhicules de service doit être prévue sur le terrain d'assiette de l'opération.

Dans le cas où un logement est créé, il doit être aménagé 2 places de stationnement par unité de logement.

Pour les constructions à usage d'habitation, il doit être réalisé une place de stationnement pour vélos pour 50m² de surface de plancher.

ARTICLE 1AUa-13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les constructions devront respecter les éléments naturels remarquables présents sur le site.

Les zones de stockage doivent être masquées par la plantation de haies végétales.

En limite Sud du secteur, une haie devra être plantée dans le but de créer un filtre visuel depuis la RD 618. La haie existante devra être obligatoirement préservée.

Les espèces indigènes et peu consommatrices d'eau devront être privilégiées.

Le choix des espèces végétales à planter devra être évalué au vu du pouvoir allergène des plantations, d'une manière générale, la plantation de cyprès devra être évitée.

ZONE 1AUe

Le caractère de la zone 1AUe

Il s'agit d'une zone mixte appelée à être aménagée à court terme à destination de commerces et de services, dont les sous destinations autorisées sont l'artisanat et commerce de détail, la restauration, et l'hébergement hôtelier et touristique ainsi que les habitations et leurs annexes destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire à l'activité.

L'urbanisation de cette zone devra être réalisée sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble, après mise en œuvre d'un mode de financement des équipements nécessaires à leur desserte et réalisation effective de ces équipements.

ARTICLE 1AUe-1 – LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1AUe-2.
2. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
3. Les affouillements et exhaussements des sols, supérieurs à 2 mètres et d'une superficie de plus de 100m² excepté pour la réalisation de bassins de rétention.
4. Les éoliennes.

ARTICLE 1AUe-2 – LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1. Toute urbanisation sous réserve d'être réalisée sous la forme d'une ou plusieurs opération(s) d'aménagement d'ensemble, et du respect des orientations d'aménagement et de programmation définies sur la zone.
2. Les activités d'artisanat et de commerce de détail, de restauration, ainsi que d'hébergement hôtelier et touristique.
3. constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.
4. Les constructions à usage d'habitation sous réserve d'être destinées aux personnes dont le logement permanent est nécessaire à l'activité, d'être intégrées dans le volume du bâtiment principal d'activités, dans la limite d'un logement par activité, et que la Surface de Plancher destinée à ce logement ne représente au maximum que 50,00% de la Surface de Plancher totale sans pour autant dépasser 90,00 m².
5. Les constructions constituant une annexe à l'habitation sous réserve de respecter les prescriptions définies dans le présent règlement et qu'elles ne servent pas d'habitation.

6. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.

ARTICLE 1AUe-3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES D'ACCES OUVERTES AU PUBLIC

1. Voirie

Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques correspondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

La largeur de la chaussée de desserte des terrains devra être d'au moins 6,00 mètres de large.

Toute construction et toute unité de logement doivent donner directement sur une voie permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

2. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur un fond voisin dans les conditions fixées à l'article 682 du Code civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles de leurs utilisateurs.

La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée après avis des services compétents.

ARTICLE 1AUe-4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

2. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement des eaux usées. Elles ne doivent en aucun cas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

Les eaux usées non domestiques sont subordonnées à un prétraitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement des eaux usées

après autorisation par la collectivité propriétaire du réseau en application de l'article L.1331-10 du Code de la santé.

3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4. Réseaux divers

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.

ARTICLE 1AUe-5 – LES DISPOSITIONS PARTICULIERES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE 1AUe-6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

A défaut d'indications sur les documents graphiques (marges de recul à respecter), les bâtiments doivent être implantés à une distance au moins égale à :

- 15,00 mètres de l'axe de la RD 61.
- 5,00 mètres de l'alignement des autres voies.

ARTICLE 1AUe-7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être réalisées :

- soit sur limite séparative, à la condition de s'adosser à une construction voisine.
- soit en retrait par rapport à cette limite. Dans ce cas, elle doit respecter une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ($L=H/2$), sans pouvoir être inférieure à 4,00 mètres.

Les piscines pourront être implantées à une distance minimum de 2,00 mètres des limites séparatives. Pour les piscines, cette distance est comptée de la limite séparative au bord du bassin.

ARTICLE 1AUe-8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Néant.

ARTICLE 1AUe-9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les constructions constituant une annexe à l'habitation ne devront pas dépasser une emprise maximum de 10,00 m². Pour les garages, l'emprise au sol ne devra pas dépasser 25 m². Dans tous les cas les annexes ne devront pas servir d'habitation.

ARTICLE 1AUe-10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux définis par un plan altimétrique détaillé, jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus

Les ouvrages techniques, cheminées antennes et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

2. Hauteur absolue

La hauteur de toute construction ne peut excéder 9,00 mètres.

La hauteur des constructions annexes ne peut excéder 3,00 mètres.

ARTICLE 1AUe-11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Formes et volumes

Toutes les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.

2. Toitures

Aucune forme de toiture n'est interdite.

Pour les dispositions les plus courantes, les dispositions suivantes seront adoptées :

- Elles pourront être réalisées en tuile canal ou en tuiles double canal, de teinte naturelle rouge. Elles suivront alors l'inclinaison des pentes traditionnelles entre 30 et 33%.
- Elles pourront être réalisées en toiture terrasse qui seront de teinte rouges ou grises. Le vert et l'aluminium brillant sont proscrits. Elles pourront être protégées par une couche de gravillon de teinte grise ou végétalisées.
- En matériaux de type industriel.

3. Façades

En dehors des produits imitant les matériaux traditionnels (fausse pierre, faux bois...), aucune restriction ne s'applique.

Pour les matériaux traditionnels suivants, la finition est imposée :

- Les enduits de ciment seront finis en peinture minérale.
- Les enduits industrialisés teintés dans la masse seront finis en taloché ou gratté fin.
- La pierre et la brique locale pourront être admises sous réserve de correspondre aux constructions environnantes et de s'intégrer au contexte local.

Le traitement des façades est obligatoire.

4. Ouvertures

Les ouvertures doivent être en matériaux s'intégrant dans l'environnement architectural et urbain.

5. Couleurs

Les couleurs devront correspondre aux teintes du nuancier déposé en mairie.

6. Clôtures

Les clôtures sur emprise publique et sur limite séparative ne peuvent excéder 1,80 mètre de hauteur.

7. Enseignes et pré enseignes

Elles sont soumises à la réglementation nationale de publicité, et doivent par leurs formes, leurs coloris et leurs caractères, ne pas porter atteinte à la qualité du milieu environnant.

Les demandes de permis de construire doivent faire apparaître le dessin détaillé et la description de l'enseigne, ainsi que sa mise en situation dans son contexte paysager. Tout changement d'enseigne doit faire l'objet d'une autorisation de la Commune.

8. Constructions annexes

Elles devront respecter les matériaux et couleurs utilisés dans la construction principale.

9. Energies renouvelables

Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer à la volumétrie du projet et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 1AUE-10.

10. Dispositions diverses

Les coffrets de branchement des différents réseaux devront être encastrés dans les murs des constructions ou dans le volume des clôtures.

11. Adaptations

Dans le cas de construction témoignant d'une recherche architecturale, les dispositions du présent article 1AUE-11 pourront faire l'objet d'adaptations.

Aucune contrainte architecturale ne s'applique pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs. Seule la qualité et l'intégration au contexte devront être recherchées.

ARTICLE 1AUe-12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le nombre de places de stationnements doit correspondre aux besoins de l'opération, mais il s'agit de prévoir dans tous les cas le stationnement du personnel, et des livraisons sur la parcelle.

La zone de stationnement et de manœuvre des véhicules de service doit être prévue sur le terrain d'assiette de l'opération.

Dans le cas où un logement est créé, il doit être aménagé 2 places de stationnement par unité de logement.

ARTICLE 1AUe-13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

L'opération d'aménagement devra respecter l'orientation d'aménagement et de programmation définie sur le secteur en termes d'aménagements paysagers.

Les arbres de haute tige existants et les masses végétales significatives doivent être maintenues dans la mesure du possible. En cas d'incompatibilité avec le projet d'aménagement, ils pourront être exceptionnellement transplantés sur l'unité foncière, si cela est techniquement possible. Dans le cas contraire, ils seront remplacés par des plantations de valeur équivalente sur l'unité foncière.

Les aires de stationnement seront obligatoirement plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement minimum, ces plantations pourront être réalisées en bosquet (regroupement).

Les voies internes à l'opération ainsi que les cheminements doux devront être accompagnés par des arbres en alignement ou en bosquet.

Les fonds de parcelles en limite de zone devront être plantés d'une haie champêtre constituée de plantes d'essences végétales locales.

Les espèces indigènes et peu consommatrices d'eau devront être privilégiées.

Le choix des espèces végétales à planter devra être évalué au vu du pouvoir allergène de plantation, d'une manière générale, la plantation de cyprès devra être évitée.

ZONE 2AUa

Le caractère de la zone 2AUa

Il s'agit d'une zone située en continuité de l'urbanisation existante, destinée à recevoir à moyen et long terme une urbanisation destinée exclusivement à l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs, dans le respect d'un aménagement cohérent à l'échelle globale du secteur, elle pourra également accueillir un camping caravanning.

L'urbanisation de cette zones devra être réalisée après adaptation du document d'urbanisme et réalisation d'une orientation d'aménagement et de programmation sur la zone.

La zone ou une partie de la zone 2AUa est concernée par :

- L'arrêté préfectoral relatif au classement sonore des routes départementales, cette zone est concernée par des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres et affectés par le bruit dans lesquels des règles de construction doivent être respectées. Ils sont identifiés sur les plans de zonage.
- Des emplacements réservés identifiés au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 2AUa-1 – LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Les installations soumises à autorisation ou déclaration, sauf celles indiquées en 2AUa-2.
2. Les constructions à usage d'habitation autres que celles prévues à l'article 2AUa-2.
3. Le stationnement des caravanes et campings cars en dehors des terrains aménagés.
4. Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition et de déchets.
5. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
6. Les affouillements et exhaussements des sols, supérieurs à 2 mètres et d'une superficie de plus de 100m², excepté pour la réalisation de bassins de rétention.
7. Les éoliennes.

ARTICLE 2AUa-2 – LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les activités d'hébergement touristique.

2. Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.
3. Les habitations légères de loisirs.
4. Les aires de jeux et de sports ouvertes au public.
5. Les constructions (piscines exceptées) liées ou nécessaires à l'exploitation des terrains de camping, caravanage tels que gardiennage, administration, installations sanitaires.
6. Les modifications et extensions des constructions à destination d'habitations existantes sous réserve de ne pas dépasser 50 m² de surface de plancher supplémentaire et de respecter les prescriptions définies dans présent règlement.
7. Les constructions à usage d'habitation sous réserve d'être intégrées dans le volume du bâtiment principal d'activités, dans la limite d'un logement par activité, et que la Surface de Plancher destinée à ce logement ne représente au maximum que 50,00% de la Surface de Plancher totale sans pour autant dépasser 90,00 m². Les logements sont autorisés sous réserve d'être liés à l'activité (logement de fonction, de gardiennage, de surveillance...).
8. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.
9. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.
10. Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres et affectés par le bruit (tels que repérés au document graphique), les constructions à usage d'habitation doivent respecter des normes d'isolement acoustique conformément aux arrêtés préfectoraux correspondants.

ARTICLE 2AU α -3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES D'ACCES OUVERTES AU PUBLIC

Néant

ARTICLE 2AU α -4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Néant.

ARTICLE 2AU α -5– LES DISPOSITIONS PARTICULIERES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE 2AU α -6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Néant.

ARTICLE 2AUα-7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Néant.

ARTICLE 2AUα -8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Néant.

ARTICLE 2AUα-9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE 2AUα-10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE 2AUα-11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Néant.

ARTICLE 2AUα-12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Néant.

ARTICLE 2AUα-13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Néant.



COMMUNE DE
MONTESQUIEU DES ALBÈRES

LES ZONES AGRICOLES

A

REGLEMENT

ZONE A

Le caractère de la zone A

Sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone ou une partie de la zone A est concernée par :

- Les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels, approuvé par arrêté préfectoral du 19 novembre 1997.
- Les prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Incendie et de Feux de Forêts, soumise au risque naturel prévisible et au risque feu de forêt, approuvé par arrêté Préfectoral du 17 octobre 2007.

La zone ou une partie de la zone A est également concernée par :

- Un périmètre de protection de 500m identifié au plan de zonage concernant l'Eglise paroissiale Saint Saturnin, classée Monument Historique. Dans ce périmètre sa restauration ainsi que l'urbanisation alentour, doit prendre en compte les prescriptions de l'Architecte des bâtiments de France (ABF).
- Des espaces boisés classés, en application de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.
- Un linéaire réglementé au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et identifié aux plans de zonage correspondant à des éléments de paysage à préserver pour des motifs d'ordre écologique sur lequel des prescriptions particulières sont édictées
- Des emplacements réservés identifiés au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme.
- L'arrêté préfectoral relatif au classement sonore des routes départementales, cette zone est concernée par des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres et affectés par le bruit dans lesquels des règles de construction doivent être respectées. Ils sont identifiés sur les plans de zonage.
- Des sites ou vestiges archéologiques.

ARTICLE A-1 – LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Toute construction ou utilisation du sol à l'exception de celles précisées à l'article A-2.
2. Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes.
3. Le stationnement des caravanes et campings cars en dehors des terrains aménagés.
4. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
5. Les habitations légères et les résidences mobiles de loisirs.
6. L'ouverture et l'exploitation de carrières.

7. Les affouillements et exhaussements des sols, supérieur à 2 mètres et d'une superficie de plus de 100m².
8. Les éoliennes.

ARTICLE A-2 – LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les constructions et installations si elles sont nécessaires :
 - à l'exploitation agricole.
 - aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
2. Les extensions et annexes des constructions à destination d'habitations existantes sous réserve qu'ils s'agisse de constructions légalement autorisées et sous les conditions suivantes :
 - Pour les extensions, dans la limite d'une seule extension à partir de la date d'approbation du PLU dans un délai minimum de 10 ans, sous réserve de :
 - o Ne pas dépasser la hauteur de la construction existante.
 - o Etre implantées en continuité du bâti existant en respectant les règles d'implantation des articles 6 et 7.
 - o Ne pas augmenter l'emprise bâtie existante de plus de 50m² et que la surface de plancher des extensions n'augmente pas de plus de 30% la surface de plancher initiale.
 - Pour les annexes :
 - o Ne pas dépasser une hauteur de 3,00 mètres.
 - o Ne pas dépasser 10 m² de surface de plancher.
 - o Etre implantées à 15 mètres maximum de la construction principale.
 - o De respecter les règles d'implantations des articles 6 et 7.
 - o Qu'elles ne servent pas d'habitation.
3. Tous travaux sur les cours d'eau, autres que l'entretien tel que défini à l'article L.215-14 du code de l'environnement, doivent faire l'objet d'un dossier de déclaration ou d'autorisation en application des articles L.214-1 et R.214-1 du Code de l'Environnement.
4. Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres et affectés par le bruit (tels que repérés au document graphique), les constructions à usage d'habitation doivent respecter des normes d'isolement acoustique conformément aux arrêtés préfectoraux correspondants.
5. Dans le linéaire réglementé au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme relatifs à un talus boisé, tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage, devra faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des articles R. 421-17 et R.421-23 du code de l'urbanisme.
6. Les autorisations d'urbanisme pourront éventuellement être refusées ou soumises à des conditions spéciales indiquées par le Plan de Prévention des Risques Naturels et le Plan de Prévention des Risques d'Incendie et de Feux de Forêts.

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

1. Voirie

Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques correspondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

2. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur un fond voisin dans les conditions fixées à l'article 682 du Code civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles de leurs utilisateurs.

ARTICLE A-4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. Eau potable et assainissement

Un terrain est regardé comme desservi par les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou d'électricité, lorsque ces réseaux sont situés à proximité immédiate du terrain, à une distance n'excédant pas 30 mètres de la limite séparative ou de la limite avec la voie publique, et qu'aucuns travaux d'extension ou de renforcement des réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou d'électricité n'est nécessaire pour son alimentation.

Toute construction ou installation dont les caractéristiques et la destination, impliquent un besoin en eau potable, assainissement et/ou électricité, doit être directement desservi par les réseaux publics.

Toutefois lorsque le terrain n'est pas directement desservi par les réseaux publics, la construction ou l'installation pourra être autorisée si le demandeur justifie d'un dispositif d'approvisionnement autonome, réglementaire au regard des textes en vigueur prévus par la législation spécifique qui s'y rapporte (forage, énergie solaire, dispositif d'assainissement non collectif...) ne nécessitant aucun travaux d'extension ou de renforcement des réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou d'électricité.

2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux et ruissellement pluvial vers le domaine public.

En l'absence de réseau, en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs de l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.

3. Réseaux divers

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent, dans la mesure du possible, être établis en souterrain.

Des conditions différentes peuvent éventuellement être admises, après autorisation des services compétents, notamment en cas de difficultés techniques ou de réseaux aériens préexistants.

ARTICLE A -5 – LES DISPOSITIONS PARTICULIERES DES TERRAINS

Néant

ARTICLE A -6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans la zone A, les constructions doivent être implantées à une distance minimale des voies et emprises publiques de :

- 75 mètres de l'axe de la route inter plage RD 618.
- 15 mètres de l'emprise des autres voies et emprises publiques.

ARTICLE A -7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4,00 mètres ($L = H/2$).

ARTICLE A-8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Les annexes des constructions à destination d'habitation doivent être implantées à une distance maximale de 15,00 m des constructions principales.

ARTICLE A-9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions annexes ne doit pas excéder 10,00 m² de surface de plancher.

ARTICLE A-10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage à partir du sol naturel avant réalisation des travaux de construction.

Les ouvrages techniques, cheminées antennes et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

2. Hauteur absolue

Exception faite des équipements, installations et ouvrages publics, ainsi que des antennes relais de téléphonie, la hauteur des constructions ne peut excéder :

- 8,00 mètres pour les constructions à usages d'habitation.
- 3,00 mètres pour les constructions annexes.
- 3,00 mètres pour les autres bâtiments.

Dans le cas de travaux ou d'extension d'une construction existante ayant déjà une hauteur supérieure à celle fixée ci-dessus, la hauteur est limitée à celle du bâtiment existant. Une augmentation de la hauteur sera tolérée pour permettre la création d'un espace refuge sur les constructions existantes.

ARTICLE A-11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions ne doivent pas (par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur) porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation de perspectives monumentales.

Afin de favoriser une composition architecturale de qualité, les prescriptions suivantes ne concernent pas les constructions publiques revêtant un intérêt général ou collectif.

1. Formes et volumes

Les bâtiments doivent s'intégrer au relief sans bouleversement et terrassement excessif ou inutile.

Toutes les constructions devront présenter des volumes simples, ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux.

2. Toitures

Elles seront couvertes de tuiles canal rouge, ou en tuiles double canal en courant et couvert. Elles suivront l'inclinaison des pentes traditionnelles entre 30 et 33 %.

Les toitures terrasses sont autorisées. Le vert et l'aluminium brillant sont proscrits. Elles pourront être protégées par une couche de gravillon de teinte grise ou végétalisées.

Pour les bâtiments agricoles, aucune forme de toiture n'est interdite exceptées les tôles ondulées en fibrociment.

3. Façades

Toutes les façades, murs extérieurs, y compris les pignons, doivent être traités avec le même soin que les façades principales. Il est interdit de laisser à l'état brut tout matériau destiné à être recouvert par un parement quelconque (enduit, peinture, etc...).

Les ouvrages en saillie doivent être évités, en particulier lorsqu'ils sont de nature à rompre avec l'aspect architectural de la zone ou susceptible de causer une gêne pour le voisinage ou la circulation sur la voie publique. Les souches des cheminées ne doivent pas être construites en applique sur mur pignon ou latéral.

4. Ouvertures

Les ouvertures doivent être en matériaux s'intégrant dans l'environnement architectural et urbain.

5. Couleurs

Pour les constructions, les couleurs devront être conformes au nuancier consultable en Mairie.

6. Clôtures

Les travaux de réalisation ou de modification de clôture sont soumis à déclaration préalable.

Les clôtures ne peuvent excéder 1,80 mètres de hauteur. Elles seront constituées d'un grillage à mailles rectangulaires, de couleur foncée doublée d'une haie végétale grimpante ou arbustive. Les murs bahut sont interdits.

Dans la zone A, les clôtures sont à éviter, dans le cas où elles sont indispensables, elles devront être perméables (les murs bahuts sont interdits) et permettre un déplacement de la faune. Les clôtures devront être perméables. Le grillage blanc est interdit.

7. Constructions annexes

Elles devront respecter les matériaux et couleurs utilisés dans la construction principale. Les abris de jardin en bois sont autorisés. Il est interdit de laisser à l'état brut tout matériau destiné à être recouvert par un parement quelconque (enduit, peinture, etc...).

8. Energies renouvelables

Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer à la volumétrie du projet et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article UB-10.

Ils ne doivent pas être positionnés en surplomb sur le domaine public.

9. Ordures ménagères

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, les services gestionnaires en matière de collecte des ordures ménagères et de tri sélectif devront être consultés afin de déterminer les besoins et les équipements nécessaires au stockage et à la collecte induits par l'opération.

10. Dispositions diverses

Les antennes traditionnelles ou paraboliques doivent être installées en toiture, en retrait des façades, et ne peuvent être en saillie sur le domaine public. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale de la construction.

Les appareillages des climatiseurs ou autres appareils de traitement d'air ne doivent pas être installés en surplomb de l'espace public ou privé ouvert au public. Ils doivent faire l'objet d'un traitement ne les rendant pas perceptibles depuis l'espace public ou privé ouvert au public.

Les souches de cheminée ne doivent pas être construites en applique sur mur pignon ou latéral.

Les coffrets de branchement des différents réseaux devront être encastrés dans les murs des constructions ou dans le volume des clôtures.

11. Adaptations

Dans le cas de travaux sur des constructions existantes, les caractères particuliers de l'architecture ancienne qui ne rentrent pas dans le cadre du présent règlement doivent être conservés à l'identique.

Dans le cas de construction témoignant d'une recherche architecturale, les dispositions du présent article N-11 pourront faire l'objet d'adaptations

Aucune contrainte architecturale ne s'applique pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Seule la qualité et l'intégration au contexte devront être recherchées.

ARTICLE A-12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le nombre de places de stationnement sera défini en fonction des besoins engendrés par le type de projet.

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

ARTICLE A-13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les clôtures seront doublées par une haie vive.

En règle générale, les arbres de haute tige existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenues.

Les haies existantes devront être entretenues ou renouvelées si nécessaires.

Le choix des espèces végétales à planter devra être évalué au vu du pouvoir allergène des plantations, d'une manière générale, la plantation de cyprès devra être évitée.



COMMUNE DE
MONTESQUIEU DES ALBÈRES

LES ZONES NATURELLES

N

REGLEMENT

ZONE N

Le caractère de la zone N

Cette zone correspond aux espaces naturels sur le territoire communal destinés à être protégée en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt (esthétique, historique ou écologique), soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Dans cette zone tout aménagement ou construction sont limités pour assurer la continuité écologique des espaces.

La zone ou une partie de la zone N est concernée par :

- les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels, approuvé par arrêté préfectoral du 19 novembre 1997.
- les prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Incendie et de Feux de Forêts, soumise au risque naturel prévisible et au risque feu de forêt, approuvé par arrêté Préfectoral du 17 octobre 2007.

La zone ou une partie de la zone N est également concernée par :

- un périmètre de protection de 500m identifié au plan de zonage concernant l'Eglise paroissiale Saint Saturnin, classée Monument Historique. Dans ce périmètre sa restauration ainsi que l'urbanisation alentour, doit prendre en compte les prescriptions de l'Architecte des bâtiments de France (ABF).
- Des espaces boisés classés, en application de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.
- Un périmètre réglementé au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et identifié aux plans de zonage correspondant à des éléments de paysage à préserver pour des motifs d'ordre écologique sur lequel des prescriptions particulières sont édictées
- L'arrêté préfectoral relatif au classement sonore des routes départementales, cette zone est concernée par des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres et affectés par le bruit dans lesquels des règles de construction doivent être respectées. Ils sont identifiés sur les plans de zonage.
- Des emplacements réservés identifiés au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme.
- Des sites ou vestiges archéologiques.

ARTICLE N-1 – LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Toute construction ou utilisation du sol à l'exception de celles précisées à l'article N-2.
2. Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes.
3. Le stationnement des caravanes **et campings cars** en dehors des terrains aménagés.
4. Les habitations légères et les résidences mobiles de loisirs.,

5. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
6. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
7. Dans les espaces boisés classés au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
8. Les éoliennes.

ARTICLE N-2 – LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les installations et constructions nouvelles si elles sont nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
2. Les constructions et installations si elles sont nécessaires :
 - Si elles sont nécessaires à l'exploitation agricole et forestière.
 - Si elles sont nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
3. Les extensions et annexes des constructions à destination d'habitations existantes sous réserve qu'il s'agisse de constructions légalement autorisées et sous les conditions suivantes :
 - Pour les extensions, dans la limite d'une seule extension à partir de la date d'approbation du PLU dans un délai minimum de 10 ans, sous réserve de :
 - o Ne pas dépasser la hauteur de la construction existante.
 - o Etre implantées en continuité du bâti existant en respectant les règles d'implantation des articles 6 et 7.
 - o Ne pas augmenter l'emprise bâtie existante de plus de 50m² et que la surface de plancher des extensions n'augmente pas de plus de 30% la surface de plancher initiale.
 - Pour les annexes :
 - o Ne pas dépasser une hauteur de 3,00 mètres.
 - o Ne pas dépasser 10 m² de surface de plancher.
 - o Etre implantées à 15 mètres maximum de la construction principale.
 - o De respecter les règles d'implantations des articles 6 et 7.
 - o Qu'elles ne servent pas d'habitation.
4. Les affouillements et exhaussements des sols, supérieur à 2 mètres et d'une superficie de plus de 100 m², dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
5. Tous travaux sur les cours d'eau, autres que l'entretien tel que défini à l'article L.215-14 du code de l'environnement, doivent faire l'objet d'un dossier de déclaration ou d'autorisation en application des articles L.214-1 et R.214-1 du Code de l'Environnement.
6. Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres et affectés par le bruit (tels que repérés au document graphique), les constructions à usage d'habitation doivent respecter des normes d'isolement acoustique conformément aux arrêtés préfectoraux correspondants.

7. Dans le périmètre réglementé au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme relatifs aux abords du Saint Christophe, tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage, devra faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des articles R. 421-17 et R.421-23 du code de l'urbanisme.
8. Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres et affectés par le bruit (tels que repérés au document graphique), les constructions à usage d'habitation doivent respecter des normes d'isolement acoustique conformément aux arrêtés préfectoraux correspondants.
9. Pour assurer la transparence hydraulique et les continuités écologiques les clôtures devront être perméables et permettre le déplacement de la faune.
10. Les autorisations d'urbanisme pourront éventuellement être refusées ou soumises à des conditions spéciales indiquées par le Plan de Prévention des Risques Naturels et le Plan de Prévention des Risques d'Incendie et de Feux de Forêts.

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

1. Voirie

Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques correspondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

2. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur un fond voisin dans les conditions fixées à l'article 682 du Code civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles de leurs utilisateurs.

ARTICLE N-4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. Eau potable, électricité, assainissement

Un terrain est regardé comme desservi par les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou d'électricité, lorsque ces réseaux sont situés à proximité immédiate du terrain, à une distance n'excédant pas 30 mètres de la limite séparative ou de la limite avec la voie publique, et qu'aucuns travaux d'extension ou de renforcement des réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou d'électricité n'est nécessaire pour son alimentation.

Toute construction ou installation dont les caractéristiques et la destination, impliquent un besoin en eau potable, assainissement et/ou électricité, doit être directement desservi par les réseaux publics.

Toutefois lorsque le terrain n'est pas directement desservi par les réseaux publics, la construction ou l'installation pourra être autorisée si le demandeur justifie d'un dispositif d'approvisionnement autonome, réglementaire au regard des textes en vigueur prévus par la législation spécifique qui s'y rapporte (forage, énergie solaire, dispositif d'assainissement non collectif...) ne nécessitant aucun travaux d'extension ou de renforcement des réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou d'électricité

2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux et ruissellement pluvial vers le domaine public.

En l'absence de réseau, en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs de l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.

3. Réseaux divers

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent, dans la mesure du possible, être établis en souterrain.

Des conditions différentes peuvent éventuellement être admises, après autorisation des services compétents, notamment en cas de difficultés techniques ou de réseaux aériens préexistants.

ARTICLE N-5 – LES DISPOSITIONS PARTICULIERES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE N-6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 1,50 m par rapport à l'alignement actuel ou prévu des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées.

Aucune annexe ou construction démontable (bois ou métallique ou autre) ne peut être installée ou édifiée dans cette bande de retrait par rapport à la voie.

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4,00 mètres ($L = H/2$).

ARTICLE N-8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Les annexes des constructions à destination d'habitation doivent être implantées à une distance maximale de 15,00 m des constructions principales.

ARTICLE N-9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE N-10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE N-11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les travaux de réalisation ou de modification de clôture sont soumis à déclaration préalable.

Les clôtures ne peuvent excéder 1,80 mètres de hauteur. Elles seront constituées d'un grillage à mailles rectangulaires, de couleur foncée doublée d'une haie végétale grimpante ou arbustive. Les murs bahut sont interdits.

Dans la zone N, les clôtures sont à éviter, dans le cas où elles sont indispensables, elles devront être perméables (les murs bahuts sont interdits) et permettre un déplacement de la faune. Les clôtures devront être perméables. Le grillage blanc est interdit.

ARTICLE N-12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Néant.

ARTICLE N-13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les haies existantes devront être entretenues ou renouvelées si nécessaires.

Les espèces indigènes et peu consommatrice d'eau devront être privilégiées.

Le choix des espèces végétales à planter devra être évalué au vu du pouvoir allergène de plantation, d'une manière générale, la plantation de cyprès devra être évitée.

Règlement

La végétation le long des cours d'eau devra être préservée ou remplacée à l'identique en espèces végétales et en superficie.

Toute intervention sur les éléments du paysage devra faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.

Des espaces boisés classés figurant au plan de zonage est soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme.



COMMUNE DE
MONTESQUIEU DES ALBÈRES

ANNEXES AU RÈGLEMENT

REGLEMENT

ANNEXE 1

ELEMENT DU PATRIMOINE BATI AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation ».

Sur la commune de Montesquieu des Albères, les éléments inscrits au document graphique du règlement au titre du L. 151-19 du CU sont composés d'éléments patrimoniaux et culturels.

Ces éléments de patrimoine sont soumis aux règles suivantes :

- Tous travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable.
- Tout projet de démolition d'une construction correspondant à un élément du patrimoine bâti est subordonné à la délivrance d'un permis de démolir en application des articles L.430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Ces éléments, dont la liste suit possèdent chacun un numéro, situé dans la colonne permettant de localiser les bâtiments concernés sur les documents graphiques.

➤ **Le clocher**

Identification d'un monument à protéger et à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel et historique.

N°	ÉLÉMENT IDENTIFIÉ	PARCELLES CONCERNÉES	PHOTOS	ZONE DU PLU CONCERNÉE
1	Le clocher civil	Section AN 220		UA

➤ **Le Château du village**

Identification d'un monument à protéger et à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel et historique.

N°	ÉLÉMENT IDENTIFIÉ	PARCELLES CONCERNÉES	PHOTOS	ZONE DU PLU CONCERNÉE
2	Le Château du village	Section AN 225		UA

ANNEXE 2

ELEMENT DU PAYSAGE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation ».

Les éléments identifiés au titre du patrimoine naturel regroupent les emprises boisées ainsi que les éléments remarquables ponctuels.

Ces éléments, dont la liste suit, possèdent chacun un numéro, situé dans la colonne permettant de localiser les bâtiments concernés sur les documents graphiques (Plan de zonage réglementaire à l'échelle 2500 et 5000).

Ces éléments doivent être préservés. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage, devra faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des articles R 421-17 et R 421-23 h du Code de l'Urbanisme.

Les aménagements des cours d'eau et de leurs abords devront maintenir les continuités biologiques (maintien des ripisylves, les ouvrages devront maintenir la libre circulation de la faune piscicole, maintien du lit mineur du cours d'eau).

➤ **Les Abords du Saint Christophe**

Identification d'éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique. Ces plantations marquent le réseau hydrographique relatif au Saint Christophe, élément marquant du paysage à préserver et valoriser.

N°	ÉLÉMENT IDENTIFIÉ	PARCELLES CONCERNÉES	PHOTOS	ZONE DU PLU CONCERNÉE
1	Abords du Saint Christophe	Section AR n° 16, 17, 63, 74, 75, 77. Section AN n° 1, 2, 3, 4, 5, 10, 12, 345, 347, 352, 353, 356, 357, 358, 359, 360, 366, 368, 369, 370. Section AP n°32, 33, 34, 35, 38, 39, 40, 41, 44, 45, 46, 47, 48. Section AO n° 20, 21, 22, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 92, 93, 94, 95, 96, 97.	 	N

➤ Les abords de l'Eglise

Le secteur des abords de l'Eglise constitue un espace partiellement boisé, et de promenade, avec des bassins de rétention paysagers. L'aménagement potentiel d'espaces publics devra maintenir autant que possible les arbres existants et si cela n'était pas possible les reconstituer, au cœur du secteur ou en bordure, permettant d'assurer ombrage et promenade piétonne.

Un aménagement potentiel du site, avec des espaces récréatifs (aire de jeux par exemple) devra limiter au maximum l'imperméabilisation au sol, et assurer un renforcement des plantations existantes. S'il est nécessaire d'abattre certains arbres, cela pourra être autorisé à condition de projeter la mise en valeur de l'ensemble et de favoriser son usage notamment au profit de déambulations piétonnes et d'une meilleure mise en valeur des abords de l'Eglise

N°	ÉLÉMENT IDENTIFIÉ	PARCELLES CONCERNÉES	PHOTOS	ZONE DU PLU CONCERNÉE
2	Abords de l'Eglise	Section AN n° 103, 104, 105, 373,		UB

➤ **Les Talus boisés**

Identification d'éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique. Ces plantations, constituées de chênes et autres essences, marquent le traitement de la frange urbaine Nord des Agouillous.

N°	ÉLÉMENT IDENTIFIÉ	PARCELLES CONCERNÉES	PHOTOS	ZONE DU PLU CONCERNÉE
3	Talus boisés	Section AD n° 105, 110, 111, 119, 120,		A