PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION SIMPLIFIEE 1

COMMUNE DE MONTESQUIEU DES ALBÈRES







RÈGLEMENT

PLU approuvé le 6 Juin 2019
Modification simplifiée 1 approuvée le 21 mars 2023

ARCHI concept

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 2AUa1 50
ZONE 2AUa2 53
ZONE 2AUe 56

ZONES AGRICOLES 59
ZONE A 60

ZONE NATURELLE 69
ZONE N 70

ANNEXES AU RÈGLEMENT 77
ANNEXE 1 78
ANNEXE 2 82

PLAN LOCAL D'URBANISME



COMMUNE DE MONTESQUIEU DES ALBÈRES

LES ZONES URBAINES

U

REGLEMENT

ARCHI concept

LETICEEA
Environnement
Territoire
Ingénierie
Conseils
Etudes
Ecologie
Aménagements

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 500 mètres 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 2,00 mètres et d'une superficie de plus de 100 m^2.
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 règlementaire. 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.
6. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelle et/ou techniques

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

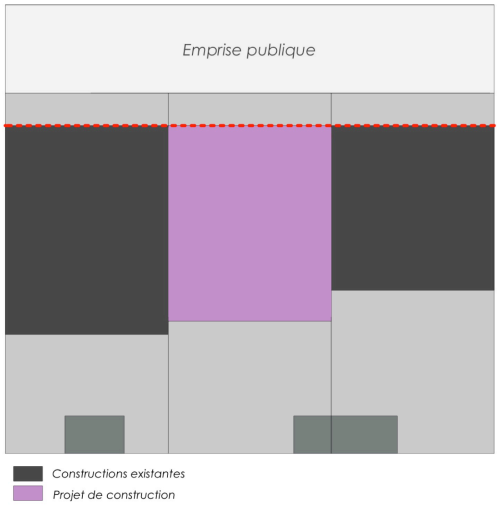
Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique, ainsi que des emprises publiques, ou à une distance identique à celle des constructions voisines existantes. Toutefois, dans le cas de reconstructions, l'implantation pourra être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

Règle générale – Alignement sur emprise publique

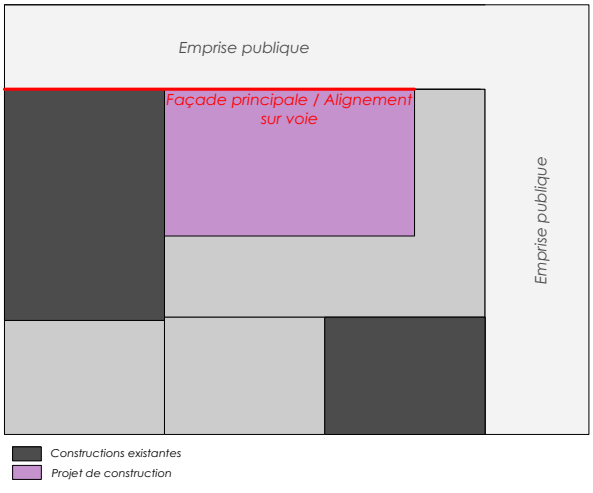


Dans le cas de terrain situé à l'angle de deux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique, la règle d'implantation s'entend au regard de la voie sur laquelle donne la façade principale du projet. Cette voie doit être signalée au permis de construire.

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.

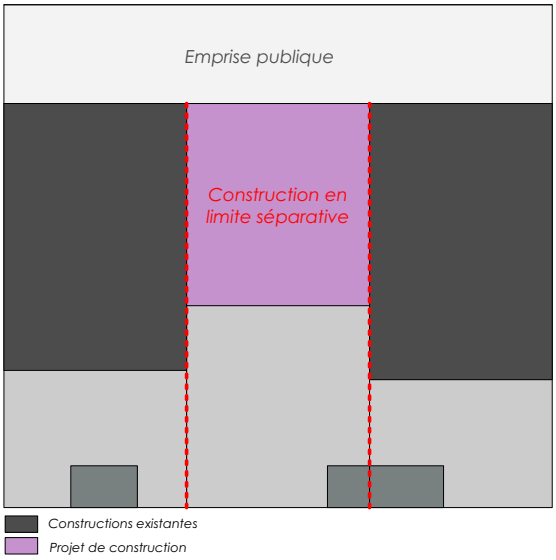
ARTICLE UA-7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

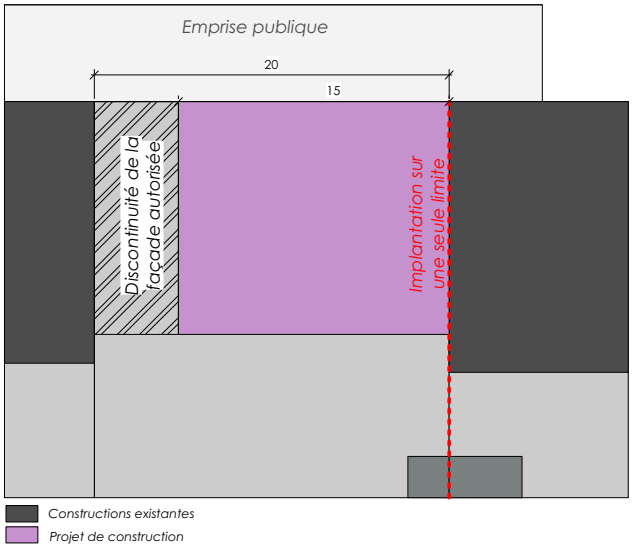
Toutefois, la création d'une interruption dans la continuité des façades en bordure des voies peut être autorisée dans les cas suivants :

- 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 3,00 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 m^2 , pour les garages, l'emprise au sol ne devra pas dépasser 25 m^2. 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.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelle et/ou techniques.

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 2,00 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 mètre minimum à 0,80 mètre maximum surmonté d'un grillage à mailles rectangulaires ou d'un ouvrage de serrurerie

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelle et/ou techniques.

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 50 m2 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.

Les travaux sur construction existante conduisant à la création de nouveau(x) logement(s) doivent satisfaire à l'obligation de création d'une place de stationnement par logement créé sur le terrain d'assiette de l'opération.

Pour les constructions ou établissements non prévus ci-dessus : 1 place de stationnement pour 50 m2 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 500 mètres 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 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 diffèrent afin de préserver une densité et des principes d'implantation proches de ceux du vieux 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 2,00 mètres et d'une superficie de plus de 100 m^2.
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.151-19 du code de l'urbanisme « secteur de l'Eglise », tous travaux ayant pour effet de détruire un élément identifié 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.
7. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelle et/ou techniques.

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.

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, ainsi que des emprises publiques, à une distance ne pouvant être inférieure à 3,00 mètres, où 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 publiques et privées ouvertes à la circulation publique, ainsi que des emprises publiques au moins égale à :

- 1,00 mètre pour les parcelles d'une surface comprise entre 0 et 500 m^2.
- 2,00 mètres pour les parcelles d'une surface comprise entre 500 et 1000 m^2.
- Les parcelles dont la superficie est supérieure à 1000 m^2 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, ainsi que des emprises publiques.

Dans le secteur UBb les constructions doivent être implantées à 5,00 mètres minimum des voies publiques et privées ouvertes à la circulation, ainsi que des emprises publiques.

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 publiques et privées ouvertes à la circulation, ainsi que des 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 inférieur 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 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 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 m^2 . Pour les garages, l'emprise au sol ne devra pas dépasser 25 m^2. 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.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelle et/ou techniques.

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.

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 cheminée ne doivent pas être construite 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

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 mètre minimum à 0,80 mètre maximum surmonté d'un grillage à mailles rectangulaires ou d'un ouvrage de serrurerie.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelle et/ou techniques.

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 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 50 m2 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.

Les travaux sur construction existante conduisant à la création de nouveau(x) logement(s) doivent satisfaire à l'obligation de création de deux places de stationnement par logement créé sur le terrain d'assiette de l'opération.

Pour les constructions ou établissements non prévus ci-dessus : 1 place de stationnement pour 50 m2 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 règlementation 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 500 mètres 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 2,00 mètres et d'une superficie de plus de 100 m^2.
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.
7. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelle et/ou techniques.

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, ainsi

que des emprises publiques, à une distance ne pouvant être inférieure à 5,00 mètres, où 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 publiques et privées ouvertes à la circulation publique, ainsi que des emprises publiques, au moins égale à :

- 1,00 mètre pour les parcelles d'une surface comprise entre 0 et 500 m^2.
- 2,00 mètres pour les parcelles d'une surface comprise entre 500 et 1000 m^2.
- Les parcelles dont la superficie est supérieure à 1000 m^2 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 publiques et privées ouvertes à la circulation publique, ainsi que des 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 m^2.
- 2,00 mètres pour les parcelles d'une surface comprise entre 500 et 1000 m^2.
- Les parcelles dont la superficie est supérieure à 1000 m^2 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 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.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelle et/ou techniques.

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 cheminée ne doivent pas être construite 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

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 mètre minimum à 0,80 mètre maximum surmonté d'un grillage à mailles rectangulaires ou d'un ouvrage de serrurerie

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelle et/ou techniques.

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 UC-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 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 sur le terrain d'assiette de l'opération.

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

Les travaux sur construction existante conduisant à la création de nouveau(x) logement(s) doivent satisfaire à l'obligation de création de deux places de stationnement par logement créé sur le terrain d'assiette de l'opération.

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

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 règlementation 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 100 m^2.
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 m^2.
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.
7. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelle et/ou techniques.

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 gène 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 m^2, pour les garages, l'emprise au sol ne devra pas dépasser 25 m^2. 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.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelle et/ou techniques.

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.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelle et/ou techniques.

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 50 m² 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.

PLAN LOCAL D'URBANISME



COMMUNE DE MONTESQUIEU DES ALBÈRES

LES ZONES A URBANISER

AU

REGLEMENT

ARCHI concept

LETICEEA Environnement Territoire Ingénierie Conseils Etudes Ecologie Aménagements

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 500 mètres 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 100 , 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.
7. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelle et/ou techniques.

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.

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, ainsi que des emprises publiques, à une distance ne pouvant être inférieure à 3,00 mètres. Toutefois, sur le secteur dit « des Famades », les constructions y compris les annexes peuvent être édifiées à une distance comprise entre 0 et 3 mètres des voies et des emprises publiques.

Les piscines doivent respecter la règle générale. Toutefois, elles peuvent être implantées à une distance des limites des voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique, ainsi que des 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 m^2. Pour les garages, l'emprise au sol ne devra pas dépasser 25 m^2. 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.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelle et/ou techniques.

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 cheminée ne doivent pas être construite 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 mètre à 0,80 mètre maximum surmonté d'un grillage à mailles rectangulaires ou d'un ouvrage de serrurerie

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelle et/ou techniques.

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

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 50 m2 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 crées.

Les travaux sur construction existante conduisant à la création de nouveau(x) logement(s) doivent satisfaire à l'obligation de création de deux places de stationnement par logement créé sur le terrain d'assiette de l'opération.

Pour les constructions ou établissements non prévus ci-dessus, il doit être aménagé au moins 1 place de stationnement pour 50 m2 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 100 $m^{2,}$ 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.
6. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelle et/ou techniques.

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 2AUa1

Le caractère de la zone 2AUa1

Il s'agit de l'extension de la zone d'activité économique existante. Cette zone est destinée à recevoir à moyen et long terme 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 2AUa1 est également concernée par :
- *Le périmètre de nuisances sonores classé par arrêté préfectoral de 100 mètres le long de la RD 618*

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.

ARTICLE 2AUa1-1 – LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Les installations classées soumises à autorisation ou déclaration, sauf celles indiquées en 2AUa1-2.
2. Les constructions à usage d'habitation.
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 100 m^2.
10. Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition et de déchets.
11. Les éoliennes.

ARTICLE 2AUa1-2 – 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 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.
7. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelle et/ou techniques.

ARTICLE 2AUa1-3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES D'ACCES OUVERTES AU PUBLIC

Néant

ARTICLE 2AUa1-4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Néant

ARTICLE 2AUa1-5 – LES DISPOSITIONS PARTICULIERES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE 2AUa1-6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Néant

ARTICLE 2AUa1-7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Néant

ARTICLE 2AUa1-8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Néant

ARTICLE 2AUa1-9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant

ARTICLE 2AUa1-10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Néant

ARTICLE 2AUa1-11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Néant

ARTICLE 2AUa1-12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Néant

ARTICLE 2AUa1-13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Néant

ZONE 2AUa2

Le caractère de la zone 2AUa2

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 caravaning.

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 2AUa2-1 – LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Les installations soumises à autorisation ou déclaration, sauf celles indiquées en 2AUa2-2.
2. Les constructions à usage d'habitation autres que celles prévues à l'article 2AUa2-2.
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 100 m^2, excepté pour la réalisation de bassins de rétention.
7. Les éoliennes.

ARTICLE 2AUa2-2 – 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 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 50m² de surface de plancher supplémentaire et de respecter les prescriptions définies dans présent règlement.
7. 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.
8. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.
9. 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.
10. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelle et/ou techniques.

ARTICLE 2AUa2-3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES D'ACCES OUVERTES AU PUBLIC

Néant

ARTICLE 2AUa2-4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Néant.

ARTICLE 2AUa2-5– LES DISPOSITIONS PARTICULIERES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE 2AUa2-6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Néant.

ARTICLE 2AUa2-7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Néant.

ARTICLE 2AUa2-8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Néant.

ARTICLE 2AUa2-9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE 2AUa2-10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE 2AUa2-11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Néant.

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

Néant.

ARTICLE 2AUa-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 2AUe

Le caractère de la zone 2AUe

Il s'agit d'une zone mixte appelée à être aménagée à moyen et long 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 zones devra être réalisée après adaptation du document d'urbanisme et réalisation d'une orientation d'aménagement et de programmation sur la zone.

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

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

ARTICLE 2AUe-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 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 constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelle et/ou techniques.

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

Néant

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

Néant

ARTICLE 2AUe-5 – LES DISPOSITIONS PARTICULIERES DES TERRAINS

Néant.

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

Néant

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

Néant

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

Néant.

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

Néant

ARTICLE 2AUe-10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Néant

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

Néant

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

Néant

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

Néant

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE
MONTESQUIEU DES ALBÈRES

LES ZONES AGRICOLES

A

REGLEMENT

ARCHI concept

LETICEEA
ENVIRONNEMENT
TERRITOIRE
INGÉNIERIE
CONSEILS
ETUDES
ECOLOGIE
AMÉNAGEMENTS

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.*

Au sein de la zone A des bâtiments sont identifiés, ils peuvent faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Ce changement de destination est soumis, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévus à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

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 100 m2.
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 :
    - A 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. Le changement de destination des bâtiments, identifiés sur les plans de zonage, au titre de l'article L.151.11 du code de l'urbanisme, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Ce changement de destination est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Le changement de destination pourra permettre :
    - Les constructions en lien avec l'exploitation agricole et forestière.
    - Les commerces et activités de services : artisanat et commerce de détail, activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique.
    - Uniquement au Château de Montesquieu (Secteur les Agouillous) : les équipements d'intérêt collectif et services publics. Etablissements d 'enseignement, de santé et d'action sociale.

    Le changement de destination ne peut porter que sur une partie accessoire de la construction et doit demeurer nécessaire à l'activité agricole pour en garantir la pérennité.
3. 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 :
        - Ne pas dépasser la hauteur de la construction existante, sauf dérogation pour la réalisation d'un espace refuge pour les bâtiments d'habitation existants situés en zone à risque.
        - Etre implantées en continuité du bâti existant en respectant les règles d'implantation des articles 6 et 7.

- Ne pas augmenter l'emprise bâtie existante de plus de 50 m² et que la surface de plancher des extensions n'augmente pas de plus de 30% la surface de plancher initiale. Au total l'emprise totale ne devra pas excéder 250m² de surface de plancher totale après travaux (existant + extension).
  Sont exclus les bâtiments d'habitation existants édifiés dans autorisation d'urbanisme.

- Pour les annexes :
  - Ne pas dépasser une hauteur de 3,50 mètres au faîtage de la construction.
  - Ne pas dépasser 10 m² de surface de plancher.
  - Etre implantées à 15 mètres maximum de la construction principale.
  - De respecter les règles d'implantations des articles 6 et 7.
  - Qu'elles ne servent pas d'habitation.

4. 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.
5. 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.
6. 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.
7. 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.
8. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelle et/ou techniques, y compris les ouvrages de transport d'Électricité « HTB qui sont admis avec la possibilité pour RTE de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles ou/et techniques.

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

8. 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.

En cas d'impossibilité technique de raccordement aux réseaux de distribution collectifs, l'alimentation par captage particulier peut être acceptée sous réserve :

a) Pour les constructions à usage unifamilial (un seul foyer alimenté en eau à partir d'une ressource privée), la ressource privée devra être déclarée en respectant l'article L.2224-9 du Code Général des Collectivités Territoriales.
   L'eau issue de ce point de prélèvement devra être potable ou susceptible d'être rendue potable par un dispositif de traitement pérenne. Une analyse de l'eau prévue par la réglementation au titre de l'article R.1321-1 du Code de la santé publique devra attester de la conformité de l'eau pour les paramètres recherchés.
b) Pour les autres bâtiments à usage privé (plusieurs foyers, accueil du public, activité agro-alimentaire…), les adductions d'eau dites « collectives privées » sont soumises à l'autorisation préfectorale au titre de l'article L.1321-7du Code de la santé publique.

8. 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, 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).

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

8. 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.

Les constructions annexes devront respecter les règles de réciprocité des distances en application du Règlement Sanitaires Départemental (RSD) et de la réglementation sur les ICPE. Elles devront aussi respecter les règles d'implantation des constructions prévues dans le présent règlement du PLU.

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

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).

Les constructions annexes devront respecter les règles de réciprocité des distances en application du Règlement Sanitaires Départemental (RSD) et de la réglementation sur les ICPE. Elles devront aussi respecter les règles d'implantation des constructions prévues dans le présent règlement du PLU.

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

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 m^2 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.
- 10,00 mètres pour les autres constructions.

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.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelle et/ou techniques.

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

Les constructions, de par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des ouvrages à édifier ou à modifier, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages ainsi qu'à la conservation des 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 cheminée ne doivent pas être construite 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. 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 mus bahuts sont interdits) et permettre un déplacement de la faune. Les clôtures devront être perméables. Le grillage blanc est interdit.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelle et/ou techniques.

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 peuvent être 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.

PLAN LOCAL D'URBANISME



COMMUNE DE MONTESQUIEU DES ALBÈRES

LES ZONES NATURELLES

N

REGLEMENT

ARCHI concept

LETICEEA Environnement Territoire Ingénierie Conseils Etudes Ecologie Aménagements

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.*

Au sein de la zone N des bâtiments sont identifiés, ils peuvent faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Ce changement de destination est soumis, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévus à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

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. Le changement de destination des bâtiments, identifiés sur les plans de zonage, au titre de l'article L.151.11 du code de l'urbanisme, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Ce changement de destination est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Le changement de destination pourra permettre :
    - Les constructions en lien avec l'exploitation agricole et forestière.
    - Les commerces et activités de services : artisanat et commerce de détail, activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique.

    Le changement de destination ne peut porter que sur une partie accessoire de la construction et doit demeurer nécessaire à l'activité agricole pour en garantir la pérennité.
3. Les constructions et installations si elles sont nécessaires :
    - à l'exploitation agricole et forestière.
    - 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.
4. Les extensions et annexes des constructions à destination d'habitations existantes sous réserve qu'il s'agisse de constructions légalement autorisées, qu'elles ne créent pas de logement supplémentaire 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 **:**

- Ne pas dépasser la hauteur de la construction existante, sauf dérogation pour la réalisation d'un espace refuge pour les bâtiments d'habitation existants situés en zone à risque.
- Etre intégrées ou accolées au bâti existant en respectant les règles d'implantation des articles 6 et 7.
- Ne pas augmenter l'emprise bâtie existante de plus de 50 m² et que la surface de plancher des extensions n'augmente pas de plus de 30% la surface de plancher initiale. Au total l'emprise totale ne devra pas excéder 250m2 de surface de plancher totale après travaux (existant + extension).

Sont exclus les bâtiments d'habitation existants édifiés sans autorisation d'urbanisme.

- Pour les annexes :
  - Ne pas dépasser une hauteur de 3,00 mètres.
  - Ne pas dépasser 15 m² de surface de plancher.
  - Etre implantées à 15 mètres maximum de la construction principale.
  - De respecter les règles d'implantations des articles 6 et 7.
  - Qu'elles ne servent pas d'habitation.

  Une seule annexe par habitation sera autorisée à compter de la date d'approbation du PLU.

5. 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.
6. 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.
7. 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.
8. 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.
9. 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.
10. Pour assurer la transparence hydraulique et les continuités écologiques les clôtures devront être perméables et permettre le déplacement de la faune.
11. 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.
12. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelle et/ou techniques.

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.

En cas d'impossibilité technique de raccordement aux réseaux de distribution collectifs, l'alimentation par captage particulier peut être acceptée sous réserve :

c) Pour les constructions à usage unifamilial (un seul foyer alimenté en eau à partir d'une ressource privée), la ressource privée devra être déclarée en respectant l'article L.2224-9 du Code Général des Collectivités Territoriales.
L'eau issue de ce point de prélèvement devra être potable ou susceptible d'être rendue potable par un dispositif de traitement pérenne. Une analyse de l'eau prévue par la réglementation au titre de l'article R.1321-1 du Code de la santé publique devra attester de la conformité de l'eau pour les paramètres recherchés.

d) Pour les autres bâtiments à usage privé (plusieurs foyers, accueil du public, activité agro-alimentaire…), les adductions d'eau dites « collectives privées » sont soumises à l'autorisation préfectorale au titre de l'article L.1321-7du Code de la santé publique.

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, 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).

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 15,00 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.

Les constructions annexes devront respecter les règles de réciprocité des distances en application du Règlement Sanitaires Départemental (RSD) et de la réglementation sur les ICPE. Elles devront aussi respecter les règles d'implantation des constructions prévues dans le présent règlement du PLU.

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).

Les constructions annexes devront respecter les règles de réciprocité des distances en application du Règlement Sanitaires Départemental (RSD) et de la réglementation sur les ICPE.

Elles devront aussi respecter les règles d'implantation des constructions prévues dans le présent règlement du PLU.

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 constructions, de par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des ouvrages à édifier ou à modifier, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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. 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.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelle et/ou techniques.

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.

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.

PLAN LOCAL D'URBANISME



COMMUNE DE MONTESQUIEU DES ALBÈRES

ANNEXES AU RÈGLEMENT

REGLEMENT

ARCHI concept

LETICEEA Environnement Territoire Ingénierie Conseils Etudes Ecologie Aménagements

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.

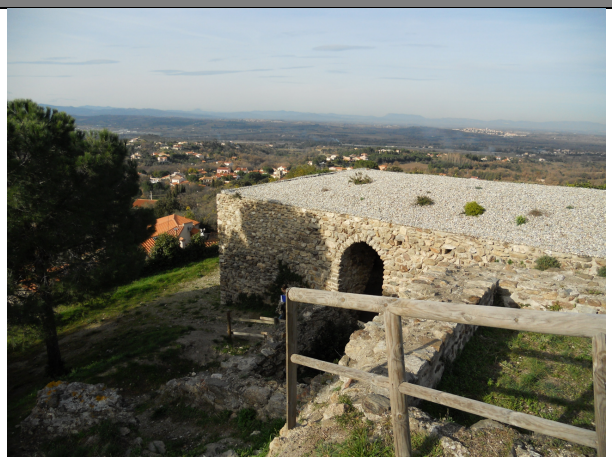
- **Le clocher**

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

- **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
3	Abords de l'Eglise	Section AN n° 103, 104, 105, 373,	 	UB

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 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
2	Talus boisés	Section AD n° 105, 110, 111, 119, 120,	 	A