

COMMUNE
DE
MONTAURIOL



Plan Local d'Urbanisme

REGLEMENT

SOMMAIRE

Dispositions générales	2
Dispositions applicables à la zone UA.....	42
Chapitre I. Usage des sols et destination des constructions	43
Chapitre II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	45
Chapitre III. Equipements et réseaux	53
Dispositions applicables à la zone UB.....	56
Chapitre I. Usage des sols et destination des constructions	57
Chapitre II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	59
Chapitre III. Equipements et réseaux	67
Dispositions applicables à la zone UC	70
Chapitre I. Usage des sols et destination des constructions	71
Chapitre II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	73
Chapitre III. Equipements et réseaux	81
Dispositions applicables à la zone 1AU.....	84
Chapitre I. Usage des sols et destination des constructions	85
Chapitre II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	87
Chapitre III. Equipements et réseaux	95
Dispositions applicables à la zone A	98
Chapitre I. Usage des sols et destination des constructions	99
Chapitre II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	101
Chapitre III. Equipements et réseaux	108
Dispositions applicables à la zone N	110
Chapitre I. Usage des sols et destination des constructions	111
Chapitre II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	113
Chapitre III. Equipements et réseaux	119
LEXIQUE	121
ANNEXES.....	125

DISPOSITIONS GENERALES

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal tel que délimité sur le plan de zonage. Il est établi en application des articles L.151-8 à L.151-42 et R.151-9 à R.151-50 du Code de l'Urbanisme. Les dispositions s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou privé. Elles s'appliquent aux constructions nouvelles et/ou à tout aménagement de constructions existantes, même en l'absence d'autorisation au titre du Code de l'Urbanisme.

Ce règlement s'applique également :

- aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE),
- aux démolitions (article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme).

PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent à celle du POS.

Nonobstant les dispositions de ce Plan Local d'Urbanisme, demeurent applicables les articles du Code de l'Urbanisme ou les autres législations concernant notamment les articles « d'ordre public » des règles générales d'urbanisme issus du Code de l'Urbanisme permettant à l'autorité compétente d'émettre des prescriptions ou de refuser un projet : articles L111-1, L111-6 à 21 et L111-23 à 25 du code de l'Urbanisme.

Enfin, chacune des dispositions du présent règlement restent soumises à l'ensemble des législations et réglementations générales en vigueur, notamment en matière de droit des tiers, de construction, d'hygiène et de sécurité, de protection du patrimoine archéologique...

AUTRES LEGISLATIONS

Indépendamment des règles du PLU qui s'appliquent aux autorisations du droit du sol, s'ajoutent des prescriptions prises au titre de législations et de réglementations spécifiques notamment en matière de :

- Code Civil ;
- Code de l'Environnement ;
- Code Forestier,
- Code Général des Collectivités Territoriales ;
- Installations Classées pour la Protection de l'Environnement ;
- Normes de construction et d'habitation, notamment celles du code de la construction et de l'habitation ;
- Hygiène et santé publique, notamment celle du code de la Santé Publique et du règlement sanitaire et départemental ;
- Sécurité contre l'incendie ;
- Protection de la réception radiotélévisée et des installations de télécommunications ;
- Accessibilité des locaux vis-à-vis des personnes à mobilité réduite ;
- Servitudes d'Utilité publique affectant l'occupation du sol.

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A), naturelles et forestières (N). La délimitation des zones est reportée sur le plan de zonage.

PRINCIPES GENERAUX D'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET ADAPTATIONS MINEURES

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

Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation.

L'organisation des éléments du programme, l'implantation et l'épannelage des volumes doivent correspondre à un parti d'aménagement, de modelage et d'utilisation des espaces extérieurs qui évite au maximum les terrassements importants.

Les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions ne concernent pas les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'aspect architectural n'est pas réglementé.

Les dispositions (hormis celles du chapitre 1) du règlement de chaque zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures justifiées par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes conformément à l'article L152-3 et L152-4 du Code de l'Urbanisme.

Seuls 3 cas de dérogations à la règle sont possibles :

- pour la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires aux règles du PLU (loi n° 2003-699 du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages, art. 51) ;
- pour la restauration ou reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires aux règles du PLU (loi n° 2004-1343 du 9 décembre 2004 de simplification du droit, art. 9 III) ;
- pour les travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite à un logement existant (loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion).

► Nuancier de couleur

Ce nuancier a été élaboré sur la base d'un travail d'observation sur place et sur photo, des bâtiments existants sur la commune. Une distinction a été faite par type d'architecture : traditionnelle avec murs en pierre et cayrou apparent (ou enduits partiellement) situées principalement dans le cœur villageois, et le bâti plus récent situé sur les secteurs hors centre ancien (type pavillonnaire). Bien que la différence la plus notable réside dans la présence ou pas d'enduit sur les murs et l'existence ou pas d'éléments de modénature en pierre ou cayrou.

Le territoire de Montauriol a été urbanisé en conservant au maximum la présence de la nature. Dans ce sens les couleurs utilisées dans les bâtiments renforcent leur intégration paysagère. L'utilisation des matériaux naturels trouvés sur place (pierre, terre, etc.) vont dans ce sens.

Le nuancier établi n'est pas exhaustif mais il permet d'orienter le choix de couleurs le plus approprié en fonction du type d'architecture et de la localisation des bâtiments (centre ancien ou pas). Il a été défini à partir du nuancier RAL Classique, qui est la norme la plus répandue de nos jours. Ce référentiel permet de se procurer la couleur équivalente chez tous les fabricants de peinture.

« Les couleurs sont des auxiliaires précieux, elles peuvent modifier la perception d'une façade ou d'un bâtiment et avoir un impact positif ou négatif sur le paysage.

*La relation des couleurs entre elles joue un grand rôle. L'harmonie et la cohérence visuelle sur un même plan et entre les différentes façades d'un bâtiment sont recherchées. [...] C'est l'ensemble qui est à prendre en compte ».*¹

La couleur varie selon le support de base : rugueux ou lisse. La lumière va influencer son apparence : brillante ou mate.

La couleur s'estompe avec l'éloignement. La présentation de couleurs sur maquette ou sur échantillon doit tenir compte de ce phénomène. La saturation de la couleur est plus affirmée sur l'échantillon qu'à grande échelle.

Certaines couleurs dégagent de la fraîcheur, d'autres de la chaleur. Les couleurs chaudes : ocre jaune, ocre rouge, rouille... paraissent plus proches qu'elles ne le sont en réalité. Tandis que les couleurs froides : vert, bleu, violet... suggèrent l'éloignement.

Le blanc met en valeur les autres couleurs grâce à son caractère neutre et son pouvoir de réflexion. Mais il faut l'utiliser avec prudence, en fonction du contexte il peut paraître « agressif », en fonction de l'ambiance environnante (notamment en milieu rural). Le gris est neutre. Il sert de contrepoint aux couleurs vives. C'est une excellente couleur de base et de liaison.

¹ CAUE66

ARCHITECTURE TRADITIONNELLE dans le cœur villageois ou en milieu rural

Habitat simple, bourgeois, mas isolé ou équipements au style architectural traditionnel catalan avec mur en cayrou apparent ou enduit.



Réhabilitation de la Mairie : bâtiment traditionnel en cayrou apparent et extensions aux murs enduits et peints



Bâtiment traditionnel en cayrou et pierres

Extension, mur enduit et peint, mur en pierres apparentes



Veïnat d'Amont : Constructions en pierre et cayrou aux murs enduits à la chaux et au ciment



Local technique dans l'espace public, murs enduits et peints

Les couleurs du nuancier pour ce type d'architecture ont été choisies en fonction de celles présentes dans la composition du mur en « cayrou » apparent (composé par des galets de rivière, briques en terre cuite et pierre de schiste agglomérés avec du mortier à la chaux), et inspirées des matières naturelles existantes sur le territoire (terre rouge). On y retrouve des nuances chaudes : brun, beige, rouge... Mais aussi neutres : gris (pierre). Ces murs présentent souvent des chaînes d'angle (en pierre ou cayrou), des corniches et encadrements des baies en brique de terre cuite. Parfois le socle ou l'encadrement des baies est enduit à la chaux et peint.

Les couleurs présentées ci-dessous permettent de définir les nuances des encadrements des baies, soubassements, menuiseries et ferronneries ; et éventuellement des façades quand l'enduit (à la chaux) est nécessaire (protection du mur et des joints contre les intempéries).

FACADES

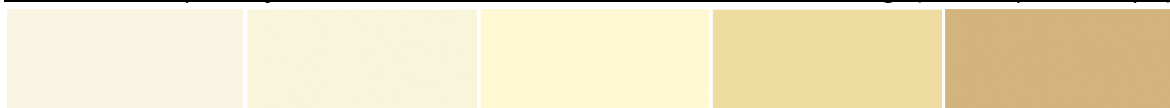
Les façades en cayrou des constructions traditionnelles, peuvent rester apparentes ou être enduites (partiel ou complètement) si nécessaire à la chaux. Il en est de même pour les encadrements de baies et soubassements (quand ils existent). Les teintes chaudes ont un impact visuel convivial et expansif ; elles sont particulièrement adaptées aux façades exposées au nord ou bénéficiant de peu d'éclairement afin de rendre la façade plus lumineuse, et aux bâtiments traditionnels présents dans le cœur villageois ou isolé en milieu rural.

Le blanc pur est interdit.

ENCADREMENTS DE BAIES

En cayrou, pierre ou bien enduits dans la nuance des murs, en plus clair.

Teintes chaudes pour façades et encadrements de baies : blanc crème, ivoire, beige (RAL cité pour exemple).

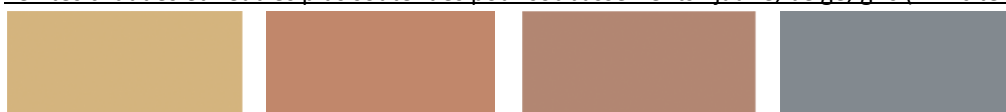


Blanc crème-RAL 9001 Blanc perlé-RAL 1013 Ivoire claire-RAL 1015 Ivoire-RAL 1014 Beige-RAL 1001

SOUBASSEMENT

Si les encadrements des baies sont enduits, le soubassement doit être traité dans le même ton que ceux-ci. Dans le cas où les encadrements sont traités en cayrou ou pierres apparentes, le soubassement peut être traité sous des tons plus foncés.

Teintes chaudes et neutres plus soutenues pour soubassements : jaune, beige, gris (RAL cité pour exemple).



Beige-RAL 1001 Rouge beige-RAL 3012 Gris beige-RAL 1009 Gris-RAL 7046

MENUISERIES : portes, fenêtres et volets ou contrevents

Toutes les menuiseries d'une même façade doivent avoir la même teinte. Outre les teintes utilisées en façade (ci-dessus), des tons plus soutenus peuvent être utilisés pour les volets ou portes, mais ils doivent conserver une harmonie avec l'ensemble de la façade. Le blanc est autorisé, priorisant les nuances de « blanc cassé ». Le noir et les tons foncés se rapprochant du noir sont interdits.

Teintes chaudes et neutres pour menuiseries : gris, rouille, vert, bleu (RAL cité pour exemple).



Rouge-RAL 3009 Brun argile-RAL 8003 Brun acajou-RAL 8016 Vert nacré-RAL 6035 Bleu – RAL 5017



Bleu capri-RAS 5019 Gris-RAL 7046 Blanc-RAL 9010

FERRONNERIE et garde-corps

La ferronnerie doit mettre en valeur l'architecture et lui donner de l'élégance. Des teintes sombres proches du noir sont conseillées.

Teintes chaudes et neutres pour ferronneries : gris, bleu foncé, rouille (RAL cité pour exemple).



Vert noir-RAL 6012 Gris anthracite-RAL 7016 Bleu océan-RAL 5020 Brun rouge-RAL 8012

ARCHITECTURE CONTEMPORAINE

Habitat simple au style architectural type pavillonnaire ou contemporain.

Outre les couleurs proposées pour le cœur villageois, d'autres nuances ont été ajoutées en fonction de celles présentes dans les bâtiments existants dans d'autres quartiers de la commune (en dehors des veïnats, du cœur villageois et du hameau des Hostalets). On y retrouve la présence des couleurs neutres, tel que gris. L'utilisation du gris donne un raffinement supplémentaire à l'architecture contemporaine. Le blanc pur est interdit.

Sur ces bâtiments on observe en général, une absence d'éléments de modénature, tel que les encadrements de baies, bien qu'ils ne soient pas interdits. Certains bâtiments intègrent des soubassements en pierre apparente ou enduits.

FACADES

Les façades sont induites à la chaux ou ciment (en fonction du type de construction). Les soubassements quant à eux peuvent être en pierre apparente ou bien enduits. Les teintes chaudes ont un impact visuel convivial et facilite l'intégration paysagère, tandis que les couleurs neutres donnent un raffinement contemporain aux façades.

Teintes chaudes et neutres pour façades : blanc, jaune, orangé, gris (RAL cité pour exemple).



Blanc papyrus-RAS 9018 Gris agate-RAL 7038

Concernant les encadrements de baies, les soubassements, les menuiseries et la ferronnerie, se référer au point précédent « architecture traditionnelle » (mêmes nuances que pour le centre ancien).

PROTECTION DU PATRIMOINE ET DU PAYSAGE AU TITRE DES ARTICLES L151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Éléments bâtis protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural.

L'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme permet au règlement du PLU, « d'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, architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation ».

À ce titre, et au-delà des dispositions applicables à la (aux) zone(s) concernée(s), les secteurs ou éléments identifiés et localisés, sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifiques, traduites sous forme de prescriptions particulières définies et listées ci-après.

Des observations in-situ et des échanges avec la Mairie, les habitants et le service UDAP² de la DRAC, ont permis de renforcer le travail d'identification et localisation du patrimoine déjà mis en lumière par le « Diagnostic paysager et du patrimoine bâti identitaire ». Ces éléments bâtis (constructions isolées ou périmètres d'ensemble) peuvent être localisés tant à proximité du village ou bien isolés dans le territoire communal. **Leur valeur est jugée soit par leur singularité architecturale représentant une certaine époque, soit par leur charge historique ou apport culturel.**

Tous les travaux entrepris sur une construction, un ensemble de constructions ou encore un espace public faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19, identifiés au sein du document graphique, doivent être réfléchis de façon à préserver ou mettre en valeur les composantes de leur intérêt historique, culturel ou architectural. Ainsi les projets situés à proximité immédiate de bâtiments, îlots ou espaces publics protégés doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

Les travaux réalisés sur ces éléments, non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir³.

Par ailleurs, sur l'ensemble de la commune s'appliquent les dispositions législatives et réglementaires du Code du patrimoine⁴ et l'article R-111-4 du Code de l'urbanisme⁵.

² Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP)

³ Référence articles R-151-41 alinéa 3 du Code de l'Urbanisme.

⁴ Source : www.legifrance.gouv.fr

⁵ Art. R-11-4 du CU : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. » (www.legifrance.gouv.fr)

Catégorie	N°	Élément	Prescriptions spécifiques de préservation
Patrimoine religieux et défensif	1	Eglise Saint Saturnin (XIe siècle, classée MH)	Edifice majeur préroman à protéger. L'église est classée Monument Historique et intègre la liste des éléments archéologiques de la commune. L'avis de l'Architecte des Bâtiments de France sera requis pour toute demande d'autorisation de travaux à l'intérieur d'un périmètre de protection de 500 mètres de rayon autour de l'église (cf. loi du 25 février 1943*).
	2	Chapelle Saint-Amanç de la Ribera (XIIe siècle)	Edifices et vestiges d'intérêt historique, architectural et culturel à protéger et conserver. Intégrés dans la liste des éléments archéologiques de la commune. Pour tous travaux de requalification/ valorisation dans un périmètre de 100 m de rayon autour du bâtiment, il faut demander l'avis de l'UDAP.
	3	Chapelle del Mas d'en Costa	
	4	Vestiges du château fort de Can Manent, tour quadrangulaire et chapelle	
Patrimoine rural, agricole ou industrie Ensemble bâti ou élément isolé	5	Hameau Els Hostalets	Les caractéristiques architecturales de ces mas agricoles ou ensembles bâtis, doivent être maintenues notamment pour ce qui est de la forme et des matériaux. Le hameau Els Hostalets est inscrit dans la liste des éléments archéologiques de la commune. A ce titre, pour tous travaux de requalification/ valorisation dans un périmètre de 100 m de rayon autour du bâtiment, il faut demander l'avis de l'UDAP.
	6a	Mas Vallpuig	
	6b	Mas Llinas	
	7a	Veïnat Mauran	
	7b	Veïnat d'en Bolo	
	7c	Veïnat d'Avall	
	7d	Veïnat d'Amont	
Petit patrimoine Eléments d'intérêt historique, culturel ou identitaire	8	Puits à glace	Elément d'intérêt historique et culturel à protéger et conserver. Il est inscrit dans la liste d'éléments archéologiques de la commune. A ce titre, pour tous travaux de requalification/ valorisation dans un périmètre de 100 m de rayon autour du bâtiment, il faut demander l'avis de l'UDAP.
	9	Route du Fer	Elément historique à préserver et mettre en valeur. Tous travaux sur le chemin ou à proximité ne doit pas mettre en péril ses traces et doivent au contraire permettre sa mise en valeur.
	10	Ruines d'un cortal (bergerie)	Elément d'intérêt culturel à requalifier pour accueillir la même fonction. Tous travaux de requalification doivent être entrepris dans le respect de la forme et des matériaux originels de cet élément.
	11	Puits d'eau	Elément d'intérêt culturel à protéger.
	12	Pont en pierres	Elément d'intérêt architectural et paysager à protéger.
	13	Fontaine	Elément d'intérêt culturel à protéger.
Patrimoine naturel d'intérêt paysager	14	Arbre emblématique	L'identification de ces éléments au titre de l'article L.151-19 vise à affirmer leur présence et à les protéger. Ces arbres ne peuvent pas être abattus sauf en cas de maladie et de danger de sécurité des personnes ou de risque de chute sur d'autres arbres d'intérêt patrimonial.
	15	Alignement de platanes	

Fiche 1 - Eglise Saint-Saturnin et son parvis / Valeur historique, architecturale et culturelle

Descriptif :

L'église paroissiale Saint-Saturnin de facture préromane date du Xe siècle et a été remaniée à l'époque romane durant le XIIe siècle. L'église est classée Monument Historique ainsi que le retable, vantaux et peintures (ces dernières classées au titre d'objet). Une servitude monument historique est donc inscrite (AC1-rayon 500 m).

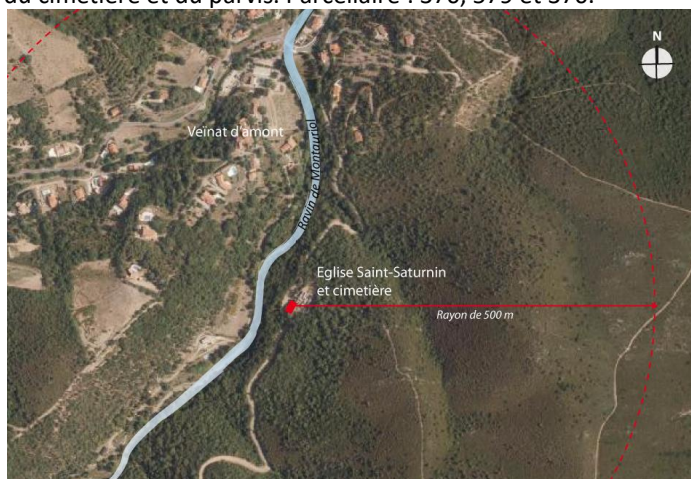
Bâtiment à nef unique, dont l'abside semi-circulaire est postérieure à la première construction.

Le fronton est surmonté d'un clocher-mur décalé vers la droite. Les ferrures de la porte sont parmi les plus anciennes du Roussillon (XIIe siècle).

Son style architectural est intact, néanmoins des travaux de réhabilitation doivent être entrepris afin notamment d'assainir et consolider les murs. La couverture de la toiture est aussi à refaire. L'intérieur sera réhabilité dans un second temps.

Localisation :

Excentrée par rapport au village, séparés par le ravin de Montauriol. L'église est érigée sur un promontoire, entourée du cimetière et du parvis. Parcellaire : 370, 579 et 370.



Matériaux :

Construction maçonnerie en pierre et schiste. Le mur en pierres du fronton et la tour avec clocher ont été laissés apparents, le reste du bâtiment a été recouvert d'un enduit ciment par l'extérieur.

Porte et fenêtre sont surmontées d'un linteau en arc de plein centre en pierres de taille.

Les toits sont recouverts de tuiles canal rouges.

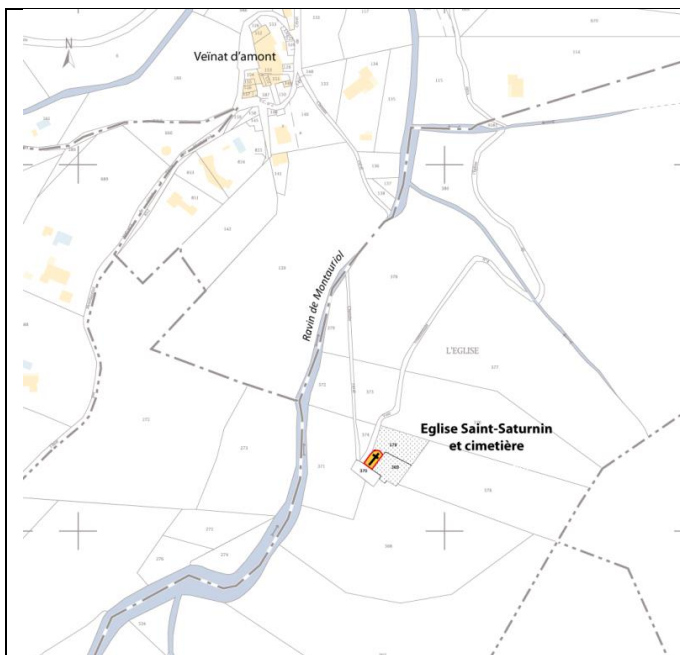
Prescriptions :

Il est interdit de détruire ou endommager le bâtiment. Aucune extension, surélévation n'est autorisée.

L'avis de l'Architecte des Bâtiments de France sera requis pour toute demande d'autorisation de travaux à l'intérieur d'un périmètre de protection de 500 mètres de rayon autour de l'église (monument historique), (cf. loi du 25 février 1943*).

Tous travaux doivent être réalisés dans le respect de la forme originelle, du style architectural, et utilisant des matériaux et des techniques cohérentes avec l'ouvrage d'origine.

Aucun élément ne doit obstruer la perception de l'église et l'aménagement de l'espace public environnant doit permettre sa mise en valeur, notamment le parvis (parcelle N° 370).



Source : AURCA, cadastre.fr, géoportail.gouv.fr

* La loi du 25 février 1943 instaure l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France sur toute demande d'autorisation de travaux à l'intérieur d'un périmètre de protection de 500 mètres de rayon autour des monuments historiques, qu'ils soient classés ou inscrits.



Eglise vue depuis cimetière



Façade principale

Images : AURCA

Fiche 2 – Chapelle Saint-Amanç de la Ribéra / Valeur historique, architecturale et culturelle

Descriptif et historique :

Edifice du XII^e siècle. La première mention du site date de 1140, un document cite le nom de "Sant Amans", mais il ne fait pas mention d'une chapelle. Celle-ci n'apparaît qu'en 1380 sous le nom de "Sant Amantis de Ripparia".

Des fragments d'amphores ont été retrouvés sur place, témoin de son époque.

Il s'agit d'un petit édifice composé d'une nef unique surmontée d'une voûte en plein cintre. Son abside est semi-circulaire, il est par ailleurs doté d'une excroissance rectangulaire, basse, qui est une minuscule sacristie. Un four situé sur la façade nord est accolé à la sacristie.

A l'intérieur un l'arc triomphal sépare la nef du chœur.

La façade est surmontée d'un clocheton à arc unique, de réalisation tardive. Le bâtiment est éclairé par une fenêtre unique à double abrasement, côté Sud.

Lieu de rassemblements festifs, le four est utilisé pour réaliser les « petits pains de Montauriol », tradition qui se perpétue de nos jours, et qui véhicule le lien social et permet de recueillir des fonds pour l'entretien du bâtiment patrimonial.

Localisation :

La chapelle romane **Saint Amanç de la Ribéra**, se trouve isolée à proximité des Hostalets et aux abords de la rivière (qu'indique son nom). Elle est entourée d'un écran végétal. Bâtie à cheval sur les parcelles 354 et 356.

La chapelle et sa parcelle d'assiette ont été achetées par la commune.



Matériaux :

L'édifice est appareillé en galets de rivière alignés horizontalement, granit et briques rouges liés au mortier.

Le toit à deux pentes est couvert de tuiles canal rouges.

Le sous bassement du clocher a été réalisé en pierres et le reste en briques maçonnées horizontalement.

Le clocheton comporte une cloche.

Prescriptions :

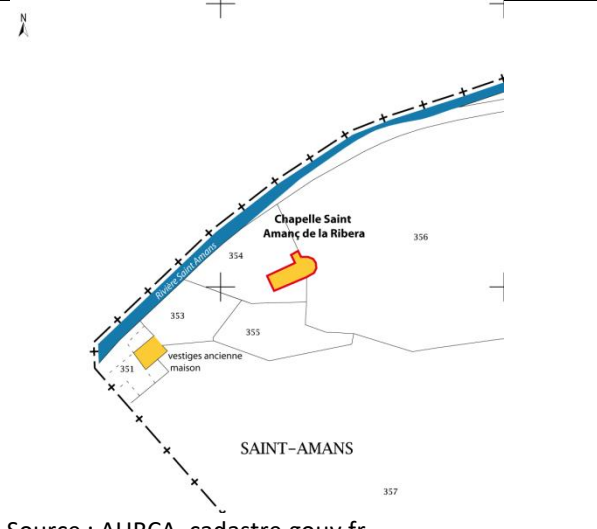
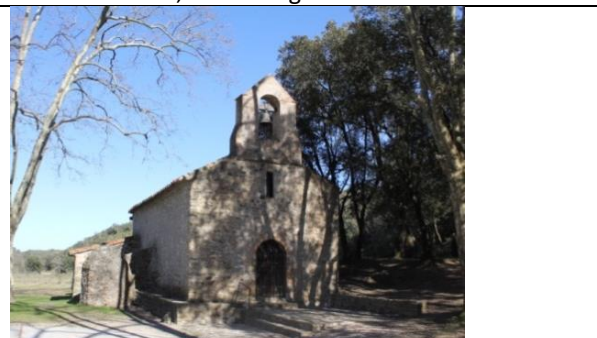

Édifice majeur à protéger et conserver. Il est interdit de détruire ou endommager le bâtiment. Bien que ce bâtiment ne soit pas inscrit ni classé Monument Historique, il fait partie de la liste des éléments archéologiques de la commune. A ce titre l'avis du service UDAP* est conseillé pour toute demande de travaux à l'intérieur d'un périmètre de 100 m de rayon autour du bâtiment.

Aucune extension, surélévation n'est autorisée.

Tous travaux de valorisation-requalification doivent être réalisés dans le respect de la forme originelle, du style architectural, en utilisant des matériaux et des techniques cohérentes avec l'ouvrage d'origine.

Aucun élément ne doit obstruer la perception de la chapelle et l'aménagement de l'espace public environnant doit permettre sa mise en valeur. Les parcelles d'assiette, n° 354 et 356, doivent rester libres de toute construction.

* Unité Départementale de l'Architecture et du

 <p>Source : AURCA, cadastre.gouv.fr</p>	<p>Patrimoine (UDAP 66)</p>
 <p>Vue principale de la chapelle, façade ouest Source images : AURCA</p>	 <p>Vue de la sacristie et du four à pain, façade nord-ouest</p>

Fiche 3 – Chapelle du Mas d'en Costa ou Vallpuig / Valeur culturelle

Descriptif et historique :

La date de construction de cet édifice n'est pas connue. Son style semble s'apparenter au style roman. Néanmoins il paraît difficile qu'il s'agisse de l'église Sainte-Marie de Vallpuig consacrée en 1011. Il est possible que la chapelle ait servi de caveau à la famille Vallpuig.

Il s'agit d'un petit édifice composé d'une nef unique surmontée d'une voûte en plein cintre. Son abside est semi-circulaire.

La façade est surmontée d'un arc unique mais sans cloche. Le bâtiment est éclairé par une fenêtre unique de forme circulaire centrée sur l'axe de la façade principale.

La chapelle a été acquise par la commune.

Matériaux :

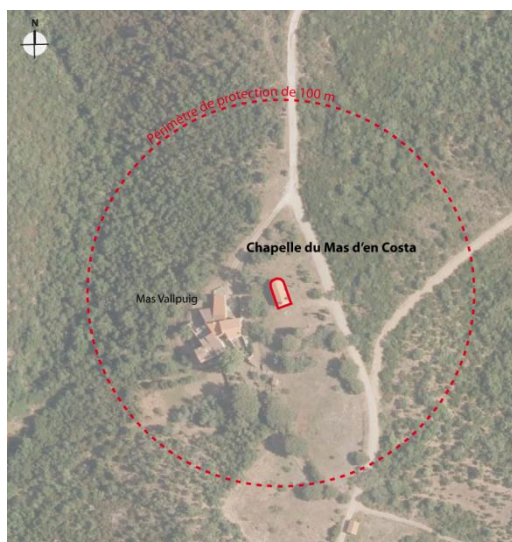
L'édifice est appareillé en galets de rivière alignés horizontalement, granit et briques rouges liés au mortier.

Le toit à deux pentes est couvert de tuiles canal rouges.

Le clocher est réalisé en pierres, de la même manière que le reste de l'édifice, en forme d'arc centré.

Localisation :

Située à proximité du Mas Vallpuig, sur la parcelle n° 403.



Prescriptions :

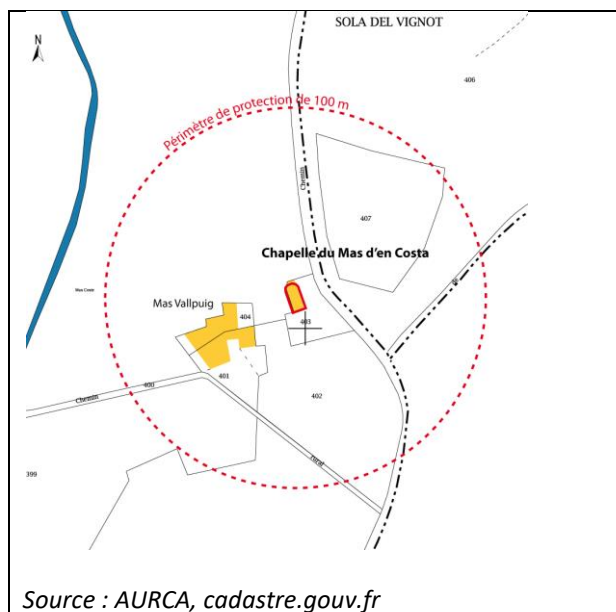
Édifice à protéger et conserver. Il est interdit de détruire ou endommager le bâtiment. Bien que ce bâtiment ne soit pas inscrit ni classé Monument Historique, il fait partie de la liste des éléments archéologiques de la commune. A ce titre l'avis du service UDAP* est conseillé pour toute demande de travaux à l'intérieur d'un périmètre de 100 m de rayon autour du bâtiment.

Aucune extension, surélévation n'est autorisée.

Tous travaux de valorisation-requalification doivent être réalisés dans le respect de la forme originelle, du style architectural, en utilisant des matériaux et des techniques cohérentes avec l'ouvrage d'origine.

Aucun élément ne doit obstruer la perception de la chapelle et l'aménagement de l'espace public environnant doit permettre sa mise en valeur. La parcelle d'assiette, n° 403, doit rester libre de toute construction pouvant obstruer ou compromettre sa perception visuelle.

* Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP 66)



Vue principale de la chapelle
Source image : Jean Pierre Carette

Fiche 4 – Vestiges du château fort de Can Manent, de sa tour quadrangulaire et de la chapelle/ Valeur historique et archéologique

Descriptif et historique :

A l'époque médiévale on pouvait distinguer deux hameaux (lieux de pouvoir) à Montauriol : Montauriol d'Avall et d'Amont, ce dernier proche du château de Can Manent. Probablement le hameau des Hostalets existait déjà et dépendait de Montauriol d'Amont.

En 1010 Montauriol d'Amont est cité sous le nom de Montis Aurioli. Ce dernier possédait une église ainsi qu'un château, dont il reste des vestiges. Sa tour quadrangulaire, bien que très endommagée, est clairement visible.

Appelé au moyen-âge Castell de Montoriol d'Amunt et aussi Salvanera (la forêt noire ?), il est mentionné dès 1101.

La date de construction du mas et ses dépendances est estimé vers le XVIIe siècle.

Témoin d'un temps passé, ce patrimoine défensif permet de pérenniser la connaissance des origines de Montauriol.

Matériaux :

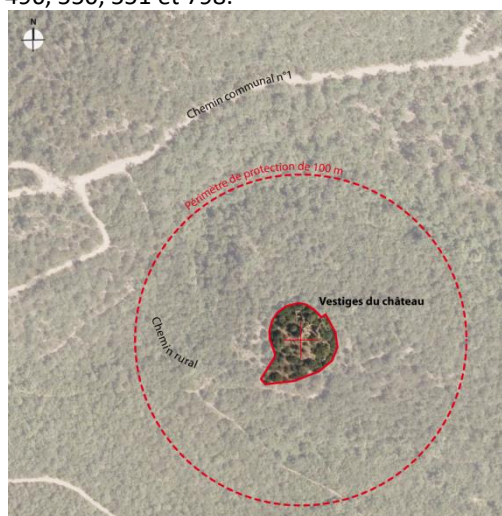
Constructions en pierres liées au mortier de chaux. Sur certains murs on peut observer des restes de mortier en enduit.

On observe aussi une partie d'une ancienne voûte en pierres à l'intérieur de la tour du château, ainsi qu'un four sur un des murs extérieurs. La tour du château est le seul élément que présentent des chaînes d'angle en pierre taillée.

Deux autres constructions attenantes sont plus récentes, elles auraient pu servir de grange ou bergerie. Elles présentent murs en pierres et linteaux en bois pour les ouvertures.

Localisation :

Situé dans un environnement naturel et agricole, sur les hauteurs dominant l'ensemble villageois de Montauriol d'Avall. Parcelles n° 36, 37, 492, 493, 494, 496, 550, 551 et 798.



Prescriptions :

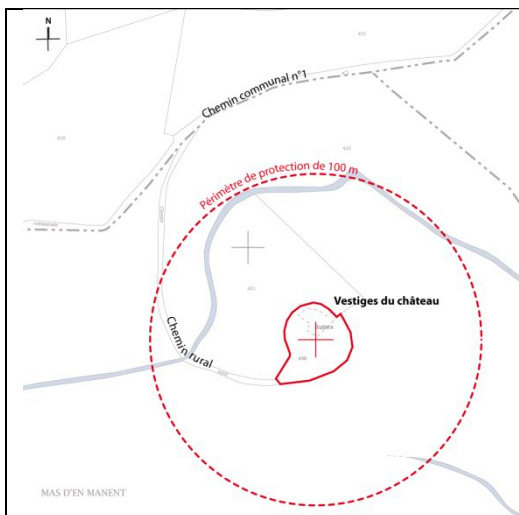
Les vestiges du château fort de Can Manent sont à protéger et mettre en valeur. Ils font partie de la liste des éléments archéologiques de la commune. A ce titre pour tous travaux de valorisation-requalification, réalisés dans un rayon de 100 m (cf. schéma ci-contre) il est recommandé de demander une autorisation de travaux aux services de la DRAC (ABF, MH, Archéologie).

Il est recommandé de réaliser une analyse détaillée de l'ensemble bâti avec pièces graphiques et techniques par un architecte du patrimoine, permettant de connaître les caractéristiques exactes des constructions et leur état.

Des travaux de stabilisation de la structure (murs porteurs, linteaux, découpages de lierres) doivent être réalisés afin d'assurer la bonne tenue de ce patrimoine bâti dans le temps et pour des raisons de sécurité des personnes (visiteurs, randonneurs...). Un nettoyage du terrain pour d'assise permettrait de dégager la vue sur ce patrimoine (mur d'enceinte ou basse d'assise, tour, bergeries...).

Les éventuels travaux de valorisation pourront porter notamment sur un travail d'aménagement sommaire de l'espace public (garde-corps, bancs...) dans le périmètre de la parcelle ou dans celui de protection de 100 m (indiqué sur schémas ci-contre), ainsi qu'en amont sur les chemins d'accès (signalétique).

Les matériaux utilisés doivent permettre la bonne intégration paysagère, ainsi que la bonne tenue dans



Source : AURCA, cadastre.gouv.fr

le temps et permettre une utilisation par tous (normes d'accessibilité pour les Personnes à Mobilité Réduite -PMR).



Vue de la tour du château et de la voûte



Vestiges du four sur un mur de la tour du château

Source images : AURCA

Fiche 5 – Hameau Els Hostalets / Valeur historique, architecturale et culturelle

Descriptif et historique :

Hameau ancestral, avec une structure urbaine ramassée. Il semble avoir été habité dans l'antiquité. Les maisons serrées longent un ancien chemin de fer.

Architecture traditionnelle en pierres et cayrou. Habitations groupées type « veïnats », de deux ou trois niveaux.

La présence de la végétation aux pieds des constructions, sur les façades —et sur l'espace public caractérisent l'ambiance urbaine et paysagère de ce hameau.

Matériaux :

Les édifices sont appareillés en galets de rivière alignés horizontalement, granit et briques rouges (cayrou) liés au mortier. Les murs sont laissés apparents, pour la plupart.

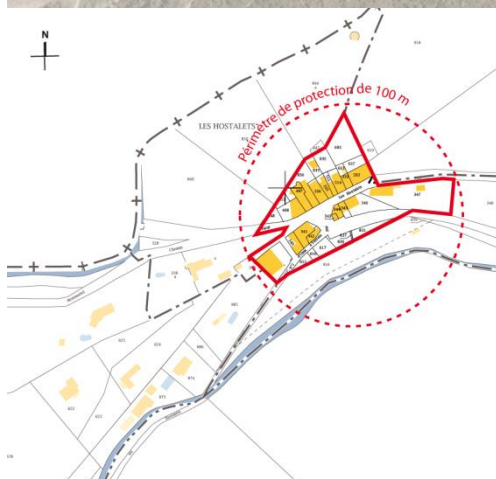
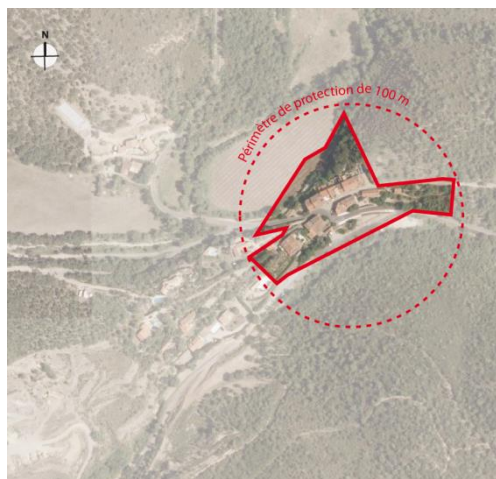
Le toit des bâtiments est généralement construit à deux pentes et couvert de tuiles canal rouges.

On retrouve la présence de « tortugadas » et chéneaux pluviaux en terre cuite vernissée de couleur vert, jaune, bleu...

Les encadrements des fenêtres et portes sont réalisés en pierre ou briques.

Localisation :

Situé à proximité du Mas Vallpuig, sur la parcelle n° 403.



Source : AURCA, cadastre.gouv.fr

Prescriptions :

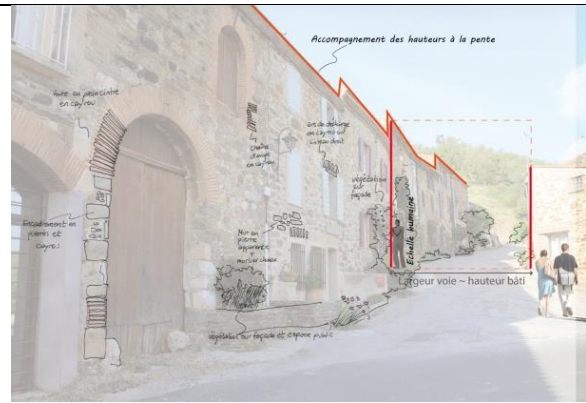
L'ensemble est à conserver et valoriser. Il est interdit de détruire la forme urbaine et les bâtiments constituant le hameau.

Le hameau Els Hostalets fait partie de la liste des éléments archéologiques de la commune. A ce titre pour tous travaux de valorisation-requalification, réalisés dans un rayon de 100 m (cf. schéma ci-contre) il est recommandé de demander une autorisation de travaux aux services de la DRAC (ABF, MH, Archéologie).

Ces travaux doivent être réalisés dans le respect de la forme originelle, du style architectural, et utilisant des matériaux identiques et des techniques cohérentes avec l'ouvrage d'origine. Ce principe s'applique aussi aux extensions et annexes.

Il conviendrait d'enfuir les réseaux électriques aériens afin de dégager la vue sur l'ensemble bâti ainsi que le grand paysage qui l'entoure (travail déjà prévu par la commune).

La présence du végétal sur l'espace public doit être maintenue et est encouragée.



Eléments architecturaux



Vue de la rue principale du hameau, ambiance architecturale et paysagère du hameau
Source images : AURCA

Fiche 6a – Mas Vallpuig / Valeur culturelle

Descriptif et historique :

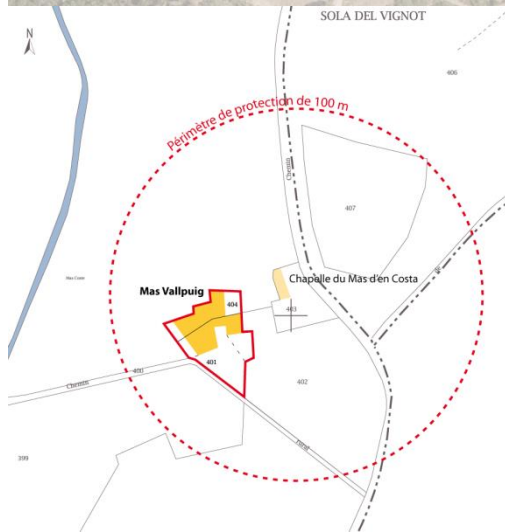
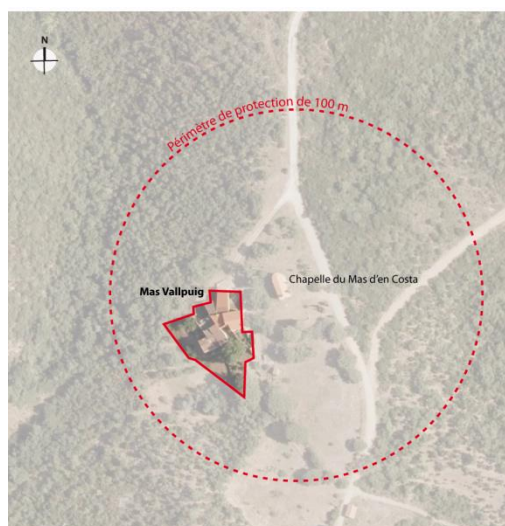
Mas isolé en milieu naturel, composé par plusieurs volumes adossés entre-eux de manière ramassée. Il participe à l'ensemble architectural avec la chapelle construite à proximité (cf. fiche 4).

La forme urbaine de cette composition urbaine s'adapte au terrain et coexiste harmonieusement avec le paysage naturel qui l'entoure.

Son aspect extérieur se trouve partiellement dégradé et/ou a subi des modifications peu satisfaisantes.

Localisation :

Situation isolée dans une zone naturelle, parcelles n° 401 et 404, à proximité de la chapelle portant son nom (parcelle N° 403).



Source : AURCA, cadastre.gouv.fr

Matériaux :

Les édifices sont appareillés en galets de rivière alignés horizontalement, granit et briques rouges (cayrou) liés au mortier. Les murs sont laissés apparents en partie.

Le toit des bâtiments est généralement construit à deux pentes et couvert de tuiles canal rouges.

On retrouve la présence de « tortugadas » et chéneaux pluviaux en terre cuite vernissée de couleur vert, jaune, bleu...

Les encadrements des fenêtres et portes sont réalisés en pierre ou briques.

Prescriptions :

L'ensemble de bâtiments constituant le mas Vallpuig est à conserver. Il est interdit de détruire ou dénaturer la forme urbaine constituée par ces bâtiments, ainsi que les bâtiments proprement dit.

Le Mas Vallpuig est intégré dans le périmètre de protection de 100 m autour de la chapelle (élément archéologique). A ce titre, pour tous travaux de valorisation-requalification, il est recommandé de demander une autorisation de travaux aux services de la DRAC (ABF, MH, Archéologie).

Ces travaux doivent être réalisés dans le respect de la forme originelle, du style architectural, en utilisant des matériaux et des techniques cohérentes avec l'ouvrage d'origine. Ce principe s'applique aussi aux extensions et annexes.

Tous travaux réalisés sur les terrains d'assiette du mas ne doivent pas porter atteinte au caractère architectural de l'ensemble bâti et doivent s'intégrer harmonieusement au paysage.



Source images : AURCA

Fiche 6b – Mas Llinas / Valeur architecturale et culturelle

Descriptif et historique :

Mas isolé en milieu naturel, composé par un volume bâti dans un style architectural simple et avec des matériaux naturels. Adapté à la pente et utilisant des matériaux naturels, Il s'intègre parfaitement au paysage dans lequel il s'inscrit.

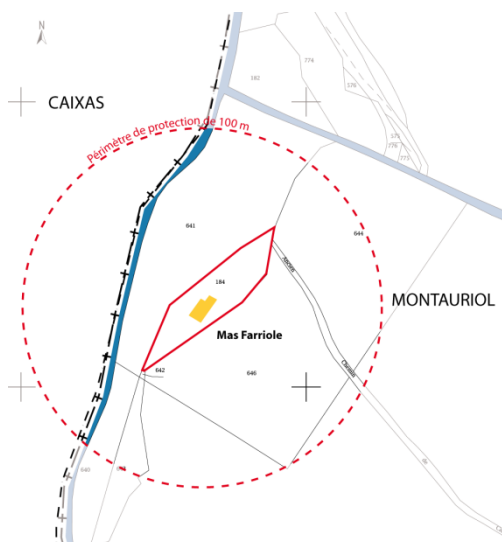
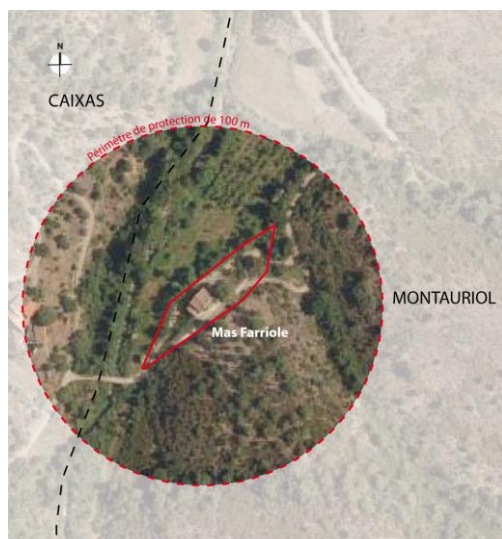
En tant que bâtiment agricole et de style traditionnel, il renferme une valeur culturelle et architecturale, participant à pérenniser l'identité de la commune.

Matériaux :

L'édifice est appareillé en pierres (schiste) liées au mortier. Les murs sont laissés apparents. Le toit est construit à deux pentes et couvert de tuiles canal rouges (couleur uni). On note l'absence de chéneaux pour l'évacuation des eaux pluviales. Les encadrements des fenêtres et portes sont réalisés en cayrou (brique en terre cuite). Menuiseries en bois et peintes de couleur bleu-vert.

Localisation :

Situation isolée dans une zone agricole à protéger, sur la parcelle n° 178. Un périmètre de protection et d'un rayon de 100m autour du bâtiment a été tracé afin de conserver au maximum le cadre naturel auquel le mas s'implante.



Prescriptions :

Le mas Llinas est à conserver en l'état d'origine. Tous travaux de valorisation-requalification doivent être réalisés dans le respect de la forme originelle, du style architectural, en utilisant des matériaux identiques et des techniques cohérentes avec l'ouvrage d'origine. Ce principe s'applique aussi aux extensions et annexes. La couleur bleu-vert des menuiseries est à conserver.

Tous travaux réalisés sur les terrains d'assiette du mas (parcelles n° 178) et à l'intérieur du périmètre de protection de 100 m, doivent participer à sa mise en valeur et son intégration paysagère, et ne doivent pas porter atteinte à son caractère architectural et patrimonial.



Source : AURCA, cadastre.gouv.fr



Source images : AURCA

Fiche 7a – Veïnat Mauran/ Valeur architecturale et culturelle

Descriptif et historique :

« Veïnat » isolé en milieu urbain boisé, composé par plusieurs volumes adossés entre-eux de manière ramassée.

Cette forme urbaine d'habitat groupé, dite « veïnat » en catalan, est caractéristique des premières populations implantées dans le territoire, en lien avec l'activité agricole.

De ce fait et par ses caractéristiques architecturales traditionnelles, il participe à l'identité patrimoniale de la commune ainsi qu'à la constitution du paysage naturel et agricole.

Le « veïnat » manque d'homogénéité et d'harmonie architecturale. Des travaux de réhabilitation et d'extension ont été faits au coup par coup sans répondre à un projet d'ensemble ou à des règles architecturales communes.

L'ensemble mérite des travaux de réhabilitation cohérent et de mise en valeur.

Localisation :

Situation isolée dans un écran végétal, sur les hauteurs dominant l'ensemble villageois de Montauriol d'Avall et d'Amont, parcelles n° 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 521 et 652.



Matériaux :

Les édifices les plus anciens sont appareillés en pierres et cayrou liés au mortier. Les murs de certaines constructions ont été enduits à la chaux, d'autres au ciment.

Le toit est construit à deux pentes et couvert de tuiles canal rouges (couleur uni). On note l'absence de chéneaux pour l'évacuation des eaux pluviales.

Les encadrements des fenêtres et portes sont réalisés en cayrou (brique en terre cuite).

Certaines rénovations n'ont pas été réalisées dans le respect des constructions d'origine. On peut observer du ciment et du parpaing nu sur certaines surélévations.

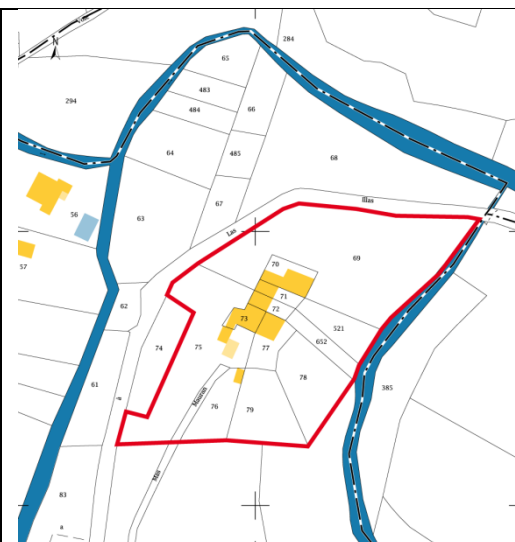
Prescriptions :

Le veïnat Mauran est à conserver, notamment sa forme urbaine ramassée.

Tous travaux de réhabilitation ou valorisation-requalification doivent être réalisés dans le respect de la forme urbaine d'origine (respect des gabarits, proportions, orientation...) du style architectural (traditionnel cité ci-dessus), en utilisant des matériaux et des techniques cohérentes avec l'ouvrage d'origine. Ces travaux doivent permettre d'harmoniser l'aspect global du veïnat avec un traitement homogène pour la totalité de la construction (enduits chaux, même gamme de couleurs pour façades et menuiseries...). Ce principe s'applique aussi aux extensions et annexes.

Les éléments saillants tels que réseaux (eau, électricité), antennes, etc., doivent être intégrés harmonieusement aux façades afin de n'est pas obstruer la forme architecturale.

Tous travaux réalisés sur les terrains d'assiette du veïnat (parcelles n° 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 521 et 652), doivent participer à la valorisation de l'ensemble bâti et assurer son intégration dans le paysage. Ils ne doivent surtout pas porter atteinte à son caractère architectural identitaire.



Source : AURCA, cadastre.gouv.fr



Une partie de la façade est (volume du nord)



Façade nord



Façade est du « veïnat »

Source images : AURCA

Fiche 7b –Veïnat d'en Bolo/ Valeur architecturale et culturelle

Descriptif et historique :

Ensemble bâti composé par plusieurs volumes adossés entre-eux de manière ramassée.

Cette forme urbaine en habitat groupé, dite « veïnat » en catalan, est caractéristique des premières populations implantées dans le territoire, en lien avec l'activité agricole.

De par son implantation suivant la topographie du terrain naturel et son style architectural traditionnel, le veïnat d'en Bolo s'intègre parfaitement au paysage naturel dans lequel il s'inscrit, et participe à l'identité patrimoniale de la commune.

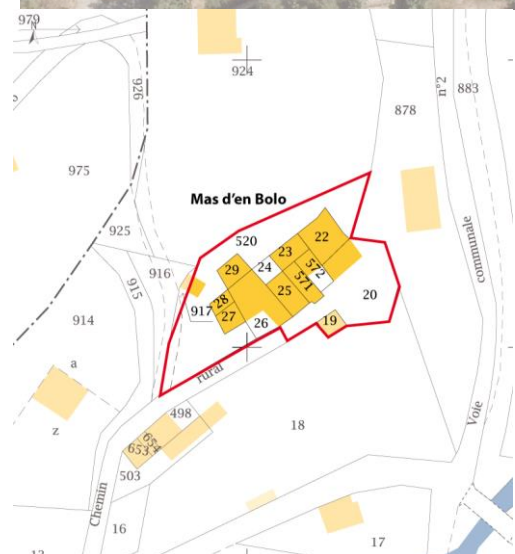
Matériaux :

L'édifice semble être appareillé en pierres et cayrou liés au mortier, mais les murs sont enduits.

Le toit est construit à deux pentes et couvert de tuiles canal rouges (couleur uni).

Localisation :

Situé à proximité du centre villageois sur une butte dominant sa vue, parcelles n° 19, 20, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 520, 571, 572 et 917.



Source : AURCA, cadastre.gouv.fr

Prescriptions :

Le veïnat d'en Bolo est à conserver, notamment sa forme urbaine.

Tous travaux de valorisation-requalification doivent être réalisés dans le respect de la forme urbaine d'origine (respect des gabarits, proportions, orientation...) du style architectural (traditionnel cité ci-dessus), en utilisant des matériaux et des techniques cohérentes avec l'ouvrage d'origine. Ces travaux doivent permettre d'harmoniser l'aspect global du veïnat avec un traitement homogène pour la totalité de la construction (enduits chaux, même gamme de couleurs pour façades et menuiseries...). Ce principe s'applique aussi aux extensions et annexes.

Les éléments saillants tels que réseaux (eau, électricité), antennes, etc., doivent être intégrés harmonieusement aux façades afin de ne pas obstruer la forme architecturale.

Tous travaux réalisés sur les terrains d'assiette du veïnat (parcelles n° 19, 20, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 520, 571, 572 et 917.), doivent participer à la valorisation de l'ensemble bâti et assurer son intégration dans le paysage. Ils ne doivent surtout pas porter atteinte à son caractère architectural identitaire.



Source images : AURCA

Fiche 7c – Veïnats d'Avall/ Valeur architecturale et culturelle

Descriptif et historique :

Deux hameaux ou veïnats (nord et sud) sont composés par plusieurs volumes bâtis adossés entre-eux de manière compacte.

Cette forme urbaine d'habitat groupé est caractéristique des premières populations implantées dans le territoire, en lien avec l'activité agricole.

De par son implantation suivant la topographie du terrain naturel et son style architectural traditionnel, les veïnats d'Amont s'intègrent parfaitement au paysage naturel dans lequel ils s'inscrivent, et participent à l'identité patrimoniale de la commune.

Matériaux :

Les édifices sont appareillés en pierres liées au mortier. Les murs sont laissés apparents.

Les toits sont construits à une ou deux pentes et couvert de tuiles canal rouges (couleur unie).

Les chéneaux pour l'évacuation des eaux pluviales sont réalisés en zinc.

On peut observer des voûtes de plein cintre en pierre et d'arcs de décharge en pierre sur certains linteaux de fenêtres (notamment sur le veïnat sud).

Le veïnat sud présente une verrière ou jardin d'été réalisée récemment. Sa composition s'intègre harmonieusement à l'ensemble bâti.

Le veïnat nord, comporte des ruines adossées aux bâtisses principales, qui méritent d'être rénovées dans le respect de leur architecture d'origine.

Localisation :

Situés dans un environnement naturel, sur les hauteurs dominant l'ensemble villageois de Montauriol d'Avall, et notamment l'entrée est du village. Hameau nord : parcelles n° 43 (en partie), 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55. Hameau sud : parcelles n° 36, 37, 492, 493, 494, 496, 550, 551 et 798.



Prescriptions :

Les veïnats d'Avall sont à sauvegarder.

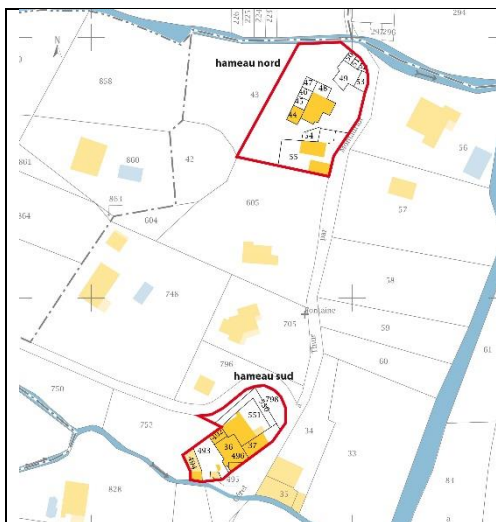
Tous travaux de valorisation-requalification doivent être réalisés dans le respect de la forme urbaine d'origine (respect des gabarits, proportions, orientation...) et du style architectural (traditionnel cité ci-dessus), en utilisant des matériaux et des techniques cohérentes avec l'ouvrage d'origine. Ces travaux doivent permettre d'harmoniser l'aspect global du veïnat avec un traitement homogène pour la totalité de la construction (enduits chaux, même gamme de couleurs pour façades et menuiseries, tuiles canal en terre cuite aux couleurs unies...).

Ce principe s'applique aussi aux extensions et annexes.

Les éléments saillants tels que réseaux (eau, électricité), antennes, etc., doivent être intégrés harmonieusement aux façades afin de ne pas obstruer la forme architecturale.

Tous travaux réalisés sur les terrains d'assiette des veïnats (parcelles nord n° : 43 (en partie), 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55/ parcelles sud n° : 36, 37, 492, 493, 494, 496, 550, 551 et 798.) doivent participer à la valorisation de l'ensemble bâti et assurer son intégration dans le paysage. Ils ne doivent surtout pas porter atteinte à son caractère architectural identitaire.

L'implantation d'antennes ou autres éléments saillants sur toiture, devra être réfléchi afin de mieux s'insérer dans l'ensemble bâti.



Source : AURCA, cadastre.gouv.fr



Veinat d'Avall sud



Veinat d'Avall nord

Source images : AURCA (gauche) et commune (droite)

Fiche 7d – Veïnat d'Amont/ Valeur architecturale et culturelle

Descriptif et historique :

Veïnat composé par plusieurs volumes adossés entre-eux de manière compacte. Deux groupements de bâtiments distincts composent cet ensemble: le cortal situé au nord et le veïnat au sud.

Cette forme urbaine d'habitat groupé est caractéristique des premières populations implantées dans le territoire, en lien avec l'activité agricole.

De par son implantation suivant la topographie du terrain naturel, son style architectural traditionnel aux matériaux naturels, le veïnat d'Amont s'intègre parfaitement au paysage naturel dans lequel il s'inscrit, renforcé par l'écran végétal qui l'entoure.

Matériaux :

L'édifice est appareillé en pierres et cayrou liés au mortier. Les murs sont laissés apparents en partie et enduits à la chaux pour la plupart.

Le toit est construit à une ou deux pentes et couvert de tuiles canal rouges.

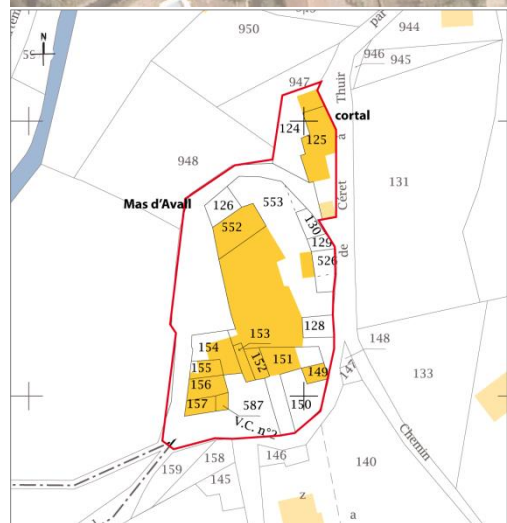
Les chéneaux pour l'évacuation des eaux pluviales sont réalisés en zinc.

Certains encadrements d'ouvertures sont en cayrou laissés apparents.

Les menuiseries sont en bois et on observe des éléments en ferronnerie sur les garde-corps ou les portails.

Localisation :

Situé dans l'environnement immédiat du centre villageois, entouré d'une végétation épaisse et de parcelles anciennement plantées. Parcelles n° 36, 37, 492, 493, 494, 496, 550, 551 et 798.



Source : AURCA, cadastre.gouv.fr

Prescriptions :

L'ensemble du veïnat d'Amont est à sauvegarder et mettre en valeur.

Tous travaux de valorisation-requalification doivent être réalisés dans le respect de la forme urbaine d'origine (respect des gabarits, proportions, orientation...) du style architectural (traditionnel cité ci-dessus), en utilisant des matériaux et des techniques cohérentes avec l'ouvrage d'origine. Ce principe s'applique aussi aux extensions et annexes. Et ce notamment pour le cortal qui doit faire l'objet d'une réhabilitation permettant de le sauvegarder. Les murs extérieurs sont à conserver, stabiliser et qualifier. L'intérieur pourrait accueillir une activité différente à l'actuelle (bergerie), en raison de sa proximité au pôle central constitué par la Mairie, salle communale, espace public de loisirs...

Tous travaux réalisés sur les terrains d'assiette du veïnat (parcelles n° 36, 37, 492, 493, 494, 496, 550, 551 et 798) ou adjacents, doivent participer à sa mise en valeur et assurer son intégration dans le paysage. Ils ne doivent surtout pas porter atteinte à son caractère architectural identitaire.

Concernant la couleur et l'aspect des façades il faudra se référer au nuancier annexé au PLU.

L'intégration d'antennes ou autres éléments saillants sur toiture, devra être réfléchi de manière à s'intégrer à l'architecture et à ne pas être visible depuis l'espace public.



Veinat (gîte), vue est



Veinat (vue sud)



Cortal au nord du veinat (vue est)

Source : images : AURCA

Fiche 8 – Route du fer / Valeur historique et culturelle

Descriptif et historique :

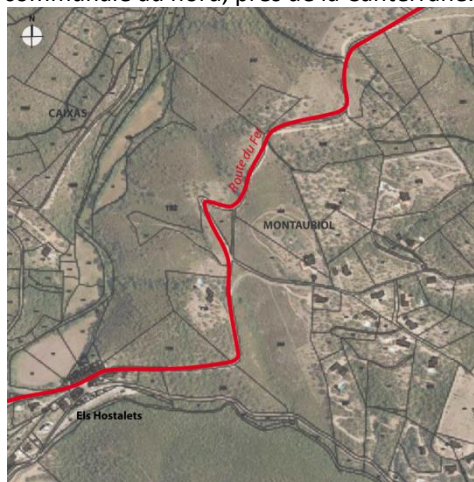
Des ornières découvertes sur la crête nord de la commune de Montauriol, semblent correspondre au tracé d'une « route du fer » issue de la période antique.

Cette route traverse Montauriol au nord-ouest en passant par la chapelle Saint-Amans, le hameau des Hostalets et se dirigeant vers Terrats pour rejoindre la plaine. Reliant ainsi les mines de Batère à la *via Conflentana*. Le hameau « *Els Hostalets* » (toponymie que désigne une auberge bâtie le long d'un chemin important) semble avoir été fondé simultanément à la création de cette voie (bien qu'aucun document ni recherches archéologiques ne puissent le confirmer).

Des fragments d'amphores ont été aussi retrouvés à Saint-Amans (*Saint-Amanç de la Ribiera*)

Localisation :

Le chemin traverse toute la commune d'est en ouest sur sa moitié nord, partant des Hostalets pour parcourir les terres agricoles jusqu'à sortir de la limite communale au nord, près de la Canterrane.



Prescriptions :

Le chemin antique du fer représente un patrimoine archéologique de valeur historique. Il est à protéger et mettre en valeur.

Il est conseillé de réaliser un travail d'aménagement sommaire permettant de mettre son tracé en évidence. Néanmoins tous travaux de requalification et mis en valeur devront être réalisés de manière à ne pas porter atteinte à cet élément archéologique.

L'éventuelle signalétique et l'installation de mobilier urbain doivent être réalisées avec des matériaux permettant la bonne intégration paysagère, ainsi que la bonne tenue dans le temps et permettre une utilisation par tous (normes d'accessibilité pour les Personnes à Mobilité Réduite -PMR).



Ornières du chemin du fer.

Source : Commune de Montauriol

Source : AURCA, geoportail.fr, cadastre.gouv.fr

Fiche 9 – Puits à glace/ Valeur historique et archéologique

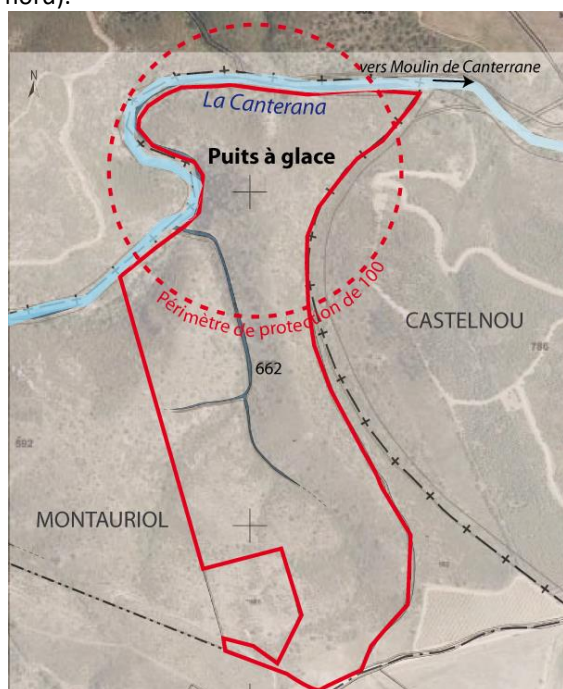
Descriptif et historique :

Le puits à glace est une construction cylindrique, un trou pratiqué dans le sol, de dimensions variables et assez importante (diamètre et profondeur), maçonné et orienté vers le Nord.

Durant l'hiver, la neige était récupérée en altitude et transportée vers les puits à neige, et se tassée au fur et à mesure des apports nouveaux. Sous la pression, elle se transformait en glace et restait ainsi, de par son orientation, jusqu'à l'été. Les habitants venaient alors se servir en glace en fonction de leurs besoins. La glace était utilisée à des fins nombreuses, la conservation d'aliments entre autres.

Localisation :

Situé sur la limite communale nord avec Castelnou, aux abords de La Canterana. Parcelle n° 662 (au nord).



Source : AURCA, geoportail.fr, cadastre.gouv.fr



Extérieur du puits à glace

Source : Commune de Montauriol

Matériaux :

Maçonnerie en pierre.

Prescriptions :

Le puits à glace fait partie du patrimoine archéologique de la commune, de valeur historique et culturelle, il est à protéger et valoriser.

Pour tous travaux de valorisation-requalification, réalisés dans un rayon de 100 m autour de l'élément patrimonial (cf. schéma ci-contre), il est recommandé de demander une autorisation de travaux aux services de la DRAC (ABF, MH, Archéologie).

Il est conseillé de réaliser des travaux de stabilisation de la structure afin d'éviter de possibles éboulements. Un garde-corps peut y être ajouté si nécessaire afin de sécuriser le site.

Pour mettre en valeur ce patrimoine il est souhaité de réaliser un travail d'aménagement sommaire de l'espace public dans le périmètre de protection indiqué (schéma ci-contre) ainsi qu'en amont sur les chemins d'accès.

Des éléments de signalétique et de mobilier urbain peuvent compléter ces aménagements.

Les matériaux utilisés doivent permettre la bonne intégration paysagère, ainsi que la bonne tenue dans le temps et permettre une utilisation par tous (normes d'accessibilité pour les Personnes à Mobilité Réduite -PMR).



Intérieur du puits à glace

Source : Commune de Montauriol

Fiche 10 – Ruines cortical / Valeur culturelle

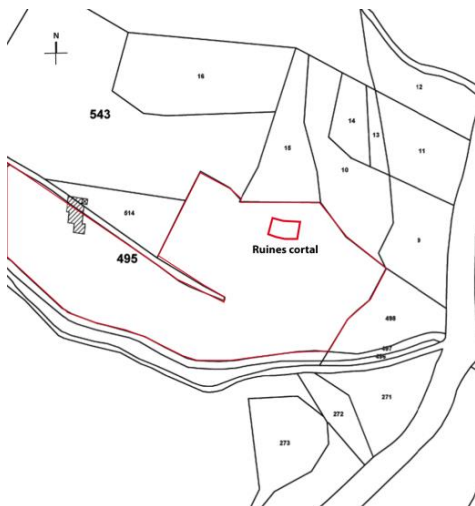
Descriptif et historique :

Vestiges d'une bergerie, témoin d'une activité agropastorale, cet élément renferme une valeur culturelle.

Volume simple bâti en rez-de-chaussée, intégré complètement dans l'écran végétal qui l'entoure.

Localisation :

Situées sur la limite communale nord avec Castelnou, aux abords de La Canterana. Parcelle n° 662, (préciser la localisation).



Source : AURCA, geoportail.fr, cadastre.gouv.fr

Matériaux :

Maçonnerie en pierres et chaux.

Prescriptions :

Elément d'intérêt culturel à requalifier. Tous travaux de requalification doivent être entrepris dans le respect de la forme et des matériaux originels de cet élément. Il s'agit de réutiliser la ruine pour mettre en valeur ce patrimoine agricole et conserver sa valeur identitaire et culturelle.

La réhabilitation de la bergerie devra se faire dans l'emprise du sol actuelle, aucune extension ni exhaussement ne sera autorisé.

Elle permettra l'accueil d'un nouveau berger, seule fonction autorisée (pas d'habitation).

L'occupation de ce bâtiment réhabilité sera le garant de sa conservation dans le temps.



Source images : AURCA

Fiche 11 – Puits d'eau / Valeur culturelle et patrimoniale

Descriptif et historique :

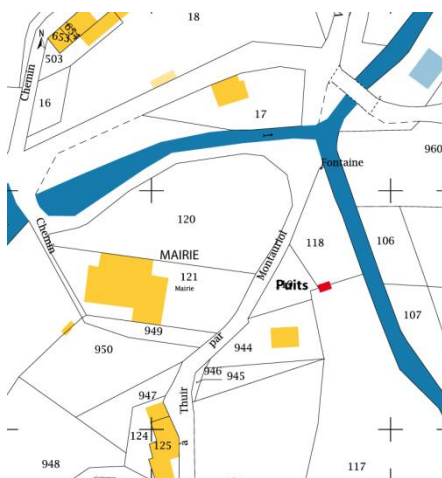
Puits d'extraction d'eau couvert par une construction de style traditionnel en cayrou apparent.

Matériaux :

Construction en pierres.
Bâtiment enfermant le puits, construit en galets et cayrou maçonnés à la chaux. Toit à deux pentes recouvert de tuiles canal.
Grille à barreaux verticaux en ferronnerie

Localisation :

Situé à cheval sur les parcelles N° 117 et 118, à proximité de l'espace de loisirs près de la Mairie.



Source : AURCA, geoportail.fr, cadastre.gouv.fr

Prescriptions :

Le puits d'eau est à conserver pour des raisons culturelles et patrimoniales.

L'élément maçonné est déjà protégé et sécurisé par une construction réalisée en style traditionnel et fermé par une grille en ferronnerie.

Dans un territoire où l'eau n'abonde pas, il est important de conserver les puits en bon état de fonctionnement.

Eventuellement un élément de signalétique pourrait être ajouté sur place afin de mettre en évidence cet ouvrage, pour informer et le faire connaître de tous.



Source images : AURCA

Fiche 12 – Pont en pierre / Valeur paysager

Descriptif et historique :

Pont en pierre traversant la rivière de Montauriol et donnant accès au « veïnat d'en Bolo » au nord et au « veïnat d'Amont » et à la Mairie au sud.

Ouvrage réalisé avec des techniques traditionnelles et matériaux naturels. Ce pont s'intègre harmonieusement à son environnement, et notamment aux caractéristiques paysagères de la rivière.

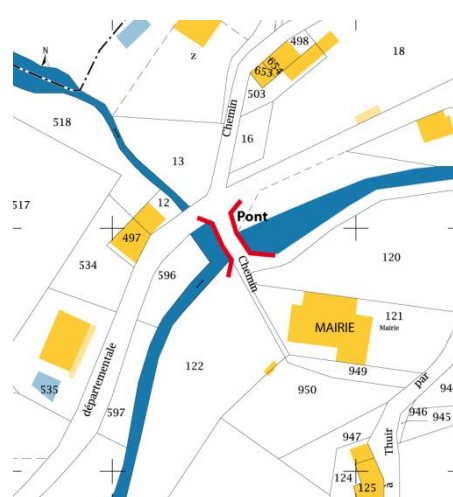
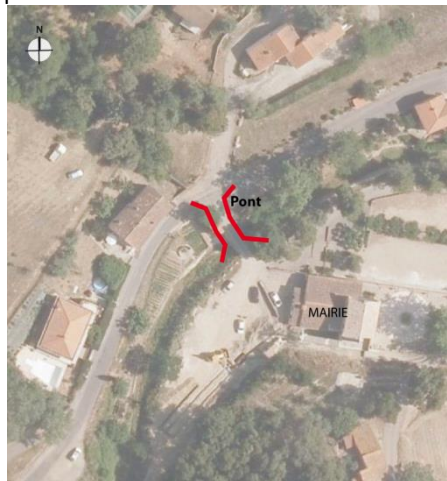
Le pont se trouve en bon état de conservation.

Matériaux :

Pierres de rivière et cayrou maçonnées. Aspect extérieur apparent.

Localisation :

Espace public, domaine communal, attenant la parcelle 596.



Source : AURCA, geoportail.fr, cadastre.gouv.fr

Prescriptions :

Cet ouvrage a été réalisé avec des matériaux naturels utilisés selon des techniques traditionnelles. Il est à conserver dans son état d'origine.

Tous travaux de requalification devront être réalisés dans le respect du style architectural d'origine et avec des matériaux et techniques cohérentes avec celui-ci.



Source images : AURCA

Fiche 13 – Fontaine / Valeur culturelle et patrimoniale

Descriptif et historique :

Fontaine historique. Bien que l'eau ne coule plus dans cet ouvrage, sa conservation permet de raconter l'histoire du village et de le transmettre aux générations futures.

Le bassin de la fontaine a été recouvert par des galets.

L'ouvrage se trouve en très bon état.

Localisation :

Situé sur la parcelle n° 705, en bordure du Chemin de Ceret à Thuir en passant par Montauriol, au nord du veinat d'Amont.



Source : AURCA, geoportail.fr, cadastre.gouv.fr

Matériaux :

Construction maçonnée en pierres.

Élément de ferronnerie et banc en schiste.

Prescriptions :

La fontaine est à conserver pour des raisons culturelles et patrimoniales.

Tous travaux de requalification devront être réalisés dans le respect du style architectural d'origine et avec des matériaux et techniques cohérentes avec celui-ci.

Eventuellement un élément de signalétique pourrait être ajouté sur place afin de mettre en évidence cet ouvrage, pour informer et le faire connaître de tous.



Source images : AURCA

Fiche 14 - Arbre emblématique isolé / Valeur paysagère

Descriptif :

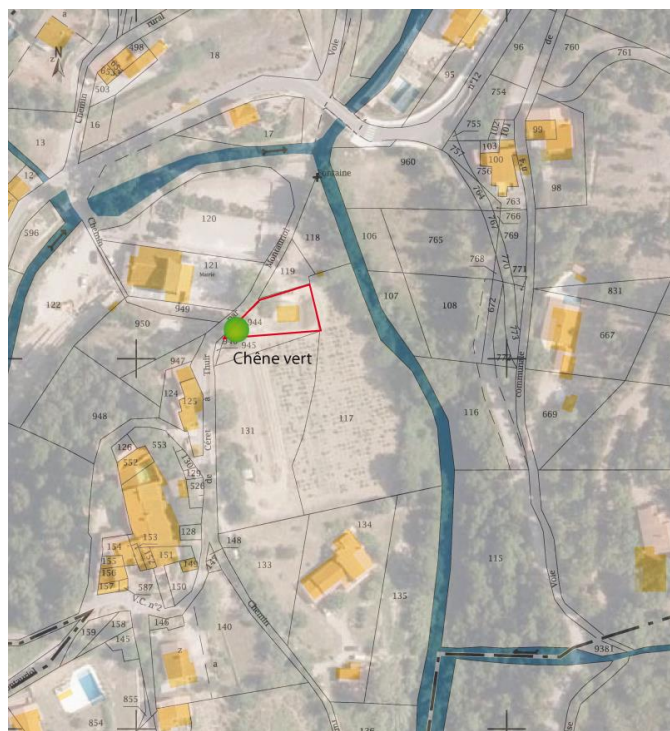
Chêne vert isolé en milieu urbain à conserver.

Essences :

Chêne vert.

Localisation :

Situé sur la parcelle n° 944, à proximité du bâtiment de la Mairie.



Source cartes : AURCA, géoportail.fr, cadastre.gouv.fr

Prescriptions :

Conservation et protection de cet élément. Il est interdit de l'endommager ou l'abattre.

Ce chêne pourrait éventuellement être déplacé ou remplacé si l'état sanitaire le rendrait nécessaire.



Source : commune de Montauriol

Fiche 15 - Alignement d'arbres / Valeur paysagère

Descriptif :

Alignement de platanes centenaires

Essences :

Platanes

Localisation :

Situé sur la parcelle n° 354, aux abords de la chapelle Saint-Amanç de la Ribera et de la rivière du même nom.



Source cartes : AURCA, géoportail.fr, cadastre.gouv.fr

Prescriptions :

Conservation et protection de cet alignement. Il est interdit de l'endommager ou l'abattre.

Certains éléments de cet alignement pourront éventuellement être déplacés ou remplacés si l'état sanitaire le rendait nécessaire.



Source : commune de Montauriol

Bibliographie

Sources bibliographiques pour création des fiches

Site internet « Pyrénées Catalanes » : <http://pyreneescatalanes.free.fr/Villages/Histoire/StEsteve.php>

Site internet du « Conseil Départemental des Pyrénées Orientales » : <http://www.ledepartement66.fr>

Denis Fontaine, spécialiste, article l'Indépendant : <http://www.lindependant.fr/2012/09/19/puits-un-expose-rafraichissant-signe-du-specialiste-denis-fontaine,165852.php>

Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAT 66)

Commune de Montauriol


Sources pour l'élaboration des cartes : AURCA, Géoportail.fr, Cadastre.gouv.fr, Commune de Montauriol.

DISPOSITIONS APPLICABLES A CERTAINS TRAVAUX

RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT DETRUIT OU DEMOLI DEPUIS MOINS DE 10 ANS

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans peut-être autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié conformément aux dispositions de l'art. L111-15 du Code de l'Urbanisme en vigueur au moment de l'approbation du PLU : « *Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement* ».

LES EMPLACEMENTS RESERVES

Les Emplacements Réservés (ER) figurent sur le plan de zonage du Plan Local d'Urbanisme et sont représentés par ce figuré .

Ils sont numérotés et classés dans la liste ci-après. Cette liste comprend la finalité de chaque Emplacement Réservé et donc l'opération projetée.

Ces Emplacements Réservés sont soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

Chapitre I : Contenu du PLU – Section 4 Règlement – Sous-section 3 Equipements, réseaux et emplacements réservés.

« Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

- 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- 2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- 3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
- 4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
- 5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes. » Article L.151-41 du Code de l'Urbanisme.

Chapitre II : Effets du PLU - Section 1 Respect du PLU

« Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-41 peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

Lorsqu'une servitude mentionnée à l'article L. 151-41 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L. 230-1 et suivants.» Article L.152-2 du Code de l'Urbanisme.

N°	Désignation	Bénéficiaire	Superficie (m²)
1	Création de trottoirs	Commune de Montauriol	266,5
2	Création d'un parking	Commune de Montauriol	2640,6
3	Aménagement de l'accès au site du Camp d'en Pagué	Commune de Montauriol	1605,7
4	Aménagement de voirie d'accès	Commune de Montauriol	1441,8
5	Aménagement d'un espace public	Commune de Montauriol	1251,3
6	Sécurisation de la visibilité de la RD2	Conseil Départemental 66	2327,7
7	Création d'une voirie pour sécurisation du risque incendie du secteur du Serrat de les Planes	Commune de Montauriol	1020,7
8	Création d'une voirie communale	Commune de Montauriol	1454,8

RISQUES NATURELS

Le Dossier Départemental sur les Risques Majeurs dans les Pyrénées-Orientales, arrêté par le Préfet en novembre 2012, recense quatre risques naturels dans la commune de Montauriol, qui ne dispose cependant pas d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles, ni d'un plan de prévention des risques technologiques.

RISQUE SISMIQUE

Le décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010 (applicables depuis le 1er mai 2011) portant de limitation des zones de sismicité du territoire français, la commune de Montauriol est classée en zone de sismicité 3 (modérée). Des lors, les dispositions du décret n° 2010-1254 du 22 octobre 2010 et de l'arrêté du même jour relatif à la classification et aux règles de construction para-sismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal » sont applicables sur le territoire communal.

Les règles parasismiques applicables aux nouvelles constructions sont :

- Règles Eurocode 8 : règles générales de construction parasismiques applicables à tous les bâtiments – normes homologuées NF EN 1998-1, NF EN 1998-3 et NF EN 1998-5 et annexes nationales associées (septembre 2005) ;
- Règles PS-MI : règles de construction parasismiques simplifiées applicables pour certaines maisons individuelles – norme homologuées NF P 06-014 (mars 1995).

RISQUE INONDATION

La commune de Montauriol est concernée par les crues du riu Matheu, de la rivière de Montauriol et de la Galserane. Elle est sujette à inondation de type torrentielle ou inondation semi-rapide. L'atlas des zones inondables du Réart de 2008 indique que la commune est inondable.

Le territoire de Montauriol, parcouru par des rivières à caractère méditerranéen, est constitué en grande partie par des matériaux très affouillables. Ceci induit des risques marqués de crues et d'inondations le long des principaux cours d'eau de la commune : affouillements de berges, dépôts de matériaux, débordements.

Certains secteurs sont exposés à des risques de crues torrentielles en particulier le long de la rivière de Montauriol et de la rivière des Hostalets.

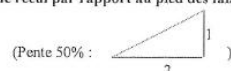
RISQUE MOUVEMENT DE TERRAIN

La commune de Montauriol est concernée par le risque de glissement de terrain et le risque de chute de blocs (risque faible).

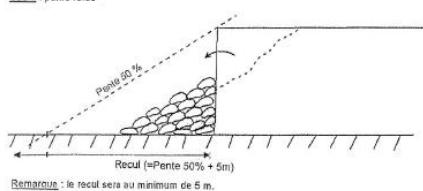
Afin de s'affranchir des risques de glissement, les constructions placées en pied ou entête de talus devront respecter une distance de recul conforme aux schémas suivants (source DDTM) :

Risque de mouvement de terrain

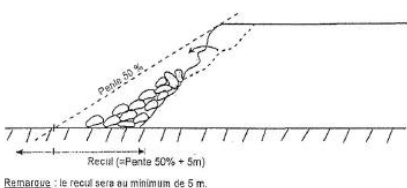
Distances de recul par rapport au pied des falaises ou talus



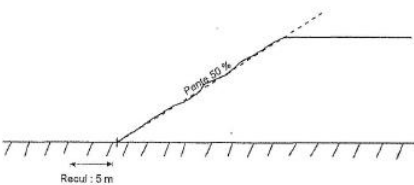
Cas 1 : pente raide



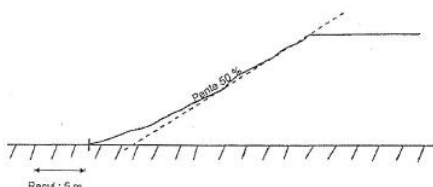
Cas 2 : pente > 50 %



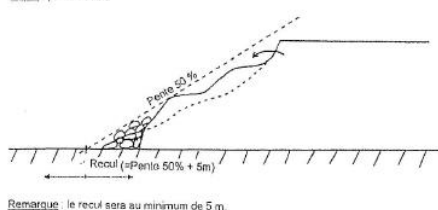
Cas 3 : pente = 50 %



Cas 4 : pente < 50 %

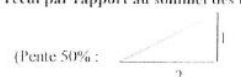


Cas 5 : pente double

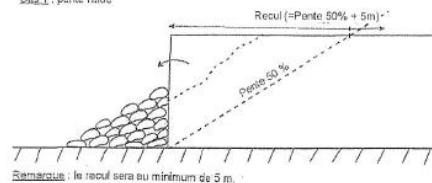


Risque de mouvement de terrain

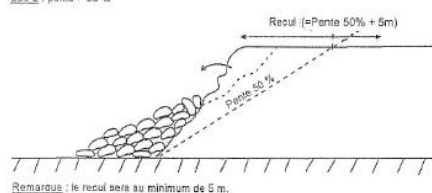
Distances de recul par rapport au sommet des falaises ou talus



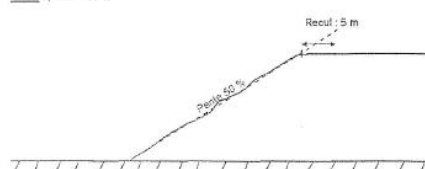
Cas 1 : pente raide



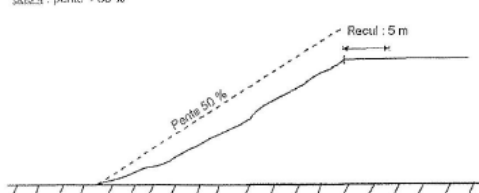
Cas 2 : pente > 50 %



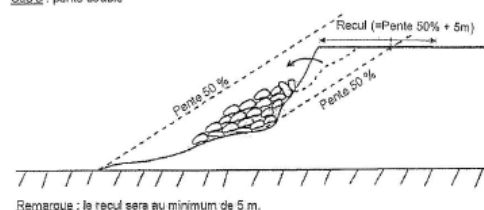
Cas 3 : pente = 50 %



Cas 4 : pente < 50 %



Cas 5 : pente double



RISQUE FEUX DE FORET

La commune de Montauriol est exposée au risque d'incendie de forêt. L'application des dispositions légales notamment en matière de débroussaillage (arrêté préfectoral n°2013 238-0011 du 26 août 2013 relatif aux mesures de prévention des incendies et milieux naturels) est obligatoire sur la totalité du territoire communal (se référer aux cartes présentes en annexe).

COMPOSITION DU REGLEMENT

Chapitre I. Usage des sols et destination des constructions.

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.

Chapitre II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

Volumétrie et implantation des constructions.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions.

Stationnement.

Chapitre III. Equipements et réseaux

Desserte par les voies publiques ou privées.

Desserte par les réseaux.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE UA DITE « ZONE URBAINE ANCIENNE »

La zone urbaine UA correspond au centre ancien villageois et au hameau des Hostalets, témoin du bâti groupé historique de la commune à forte valeur architecturale et patrimoniale. Le village est constitué de plusieurs veïnats où les constructions sont édifiées en ordre continu générant un tissu urbain assez dense. Quelques habitations isolées sont également présentes.

La zone UA est une zone à vocation principale d'habitation. Elle comprend essentiellement des constructions à usage d'habitation et des équipements publics (mairie, place, parc de stationnement...). Elle est vouée à recevoir des constructions à destination d'habitation.

La zone UA comprend un secteur UAa voué à recevoir des constructions à usage d'habitation ainsi que des équipements publics. Ce secteur fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation et devra être aménagée sous forme d'une seule opération d'aménagement d'ensemble.

Dans cette zone, des éléments de patrimoine et de paysage ont été identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et relayés au plan de zonage, se référer aux fiches correspondantes classées en dispositions générales.

OBJECTIFS ESSENTIELS POURSUIVIS PAR LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

- Maintenir les caractéristiques architecturales de ce centre historique ancien tout en recherchant à mettre en valeur ses atouts patrimoniaux, tout en permettant des évolutions allant dans le sens du renouvellement urbain et de la réhabilitation énergétique.
- Développer les lieux de vivre ensemble et de commodités au sein du village.
- Permettre des connexions avec les quartiers environnants notamment les secteurs d'urbanisation future.

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

► SONT INTERDITS :

Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière.

Les constructions appartenant aux sous-destinations commerce de gros et cinéma.

Les constructions appartenant aux sous-destinations d'activité industrielle, d'entrepôts ainsi que les installations classées qui y sont liées.

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ainsi que celles soumises à enregistrement ou déclaration sauf celles soumises à conditions particulières énoncées ci-dessous.

La création de dépôts (couverts ou non) de véhicules et de matériaux divers, en particulier de terre, autres que ceux indispensables à l'exercice des activités autorisées.

Les terrains de camping, caravanning et le stationnement de caravanes, ainsi que le gardiennage de caravanes et les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les aires d'accueil des gens du voyage.

L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Tous dépôts, constructions, installations ou aménagements dans une bande de :

- 10 mètres de profondeur à compter de la rive naturelle ou aménagée du ravin du Vignot, du ravin du Mas d'en Trilles et des autres ravins secondaires non désignés par un nom sur le plan de zonage,
- 15 mètres de profondeur à compter de la rive naturelle ou aménagée du ravin de Camp del Fagué et du lit de la rivière de Montauriol, en aval de la confluence avec le ravin des Hostalets, et 20 mètres en amont de cette confluence.
- 15 mètres de profondeur à compter de la rive naturelle ou aménagée du ravin des Hostalets entre la confluence avec le ravin du Vignot et celle de la rivière de Montauriol.

A l'exception des travaux normaux d'entretien ou de gestion, ainsi que des équipements publics existants ou prévus, sous réserve d'une étude préalable concernant les risques, après avis motivé des services compétents.

► **SONT SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES :**

Les constructions appartenant à la sous-destination artisanat et commerces de détail sous réserve qu'elles n'apportent aucun danger ou nuisance pour la commodité du voisinage.

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à enregistrement sous-réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant. En outre, pour les installations nouvelles, elles doivent correspondre à des entreprises artisanales répondant à des besoins utiles à la vie et à la commodité des habitants de la zone, tels que drogueries, boulangeries, laveries, chaufferies d'immeubles, parcs de stationnements, etc.

Dans une bande de 25 mètres des rives des cours d'eau non cités précédemment, des prescriptions techniques particulières peuvent être imposées à toute construction, installation ou aménagement, à l'occasion de la délivrance des autorisations de constructions d'occuper ou d'utiliser le sol, afin d'assurer la libre circulation des eaux, la stabilité des sols et la protection des occupants et des biens.

Les affouillements et exhaussements du sol à condition :

- qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux,
- qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site,
- qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité et à la salubrité publique en application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme, notamment concernant l'évacuation des matériaux extraits qui devront obligatoirement être stockés dans des sites adaptés avec des conditions de mise en œuvre encadrées.
- que leurs réalisations soient liées aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone ou à des opérations de réalisation de travaux d'infrastructure routière, d'ouvrages hydrauliques, ou aménagements paysagers.

Ils sont régis par les articles R.421-19 et R421-23 du Code de l'Urbanisme.

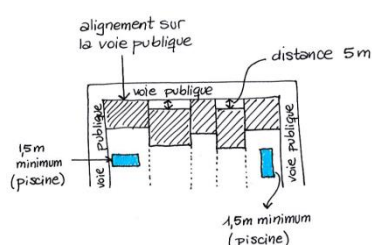
VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

► REGLES D'IMPLANTATION

Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques :



Dans le secteur UAa, les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer, sauf le long du chemin communal n°2 de Céret à Thuir par Montauriol où les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 15 mètres. Elles doivent se référer au schéma d'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°1.



Dans la zone UA, excepté dans le secteur UAa, les constructions peuvent être édifiées soit à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer, soit à une distance ne pouvant être inférieure à 5m.

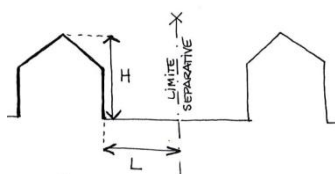
Les piscines doivent être implantées à une distance ne pouvant être inférieure à 1,50 mètre de l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Dans le secteur UAa, les constructions doivent se référer au schéma d'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°1 et s'implanter :

- sur les limites séparatives latérales,
- à une distance minimale de 5 mètres de la limite sud de la zone qui jouxte la zone UB.

Dans la zone UA, excepté dans le secteur UAa, les constructions peuvent être édifiées en limite séparative latérale.



Si la construction ne jouxte pas de limite séparative latérale, la distance horizontale (L) de tout point d'une façade ne joignant pas la limite séparative au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points ($L \geq H/2$), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

L'implantation de constructions annexes (hors piscines) est permise en limites séparatives, sous réserve que toutes les façades soient traitées avec le même soin. Elles ne doivent pas dépasser 3,50 mètres de hauteur hors tout, 4 mètres de longueur et 20 m² d'emprise au sol. Elles ne doivent pas servir de logement. Il ne peut y avoir qu'une seule construction annexe par limite séparative.

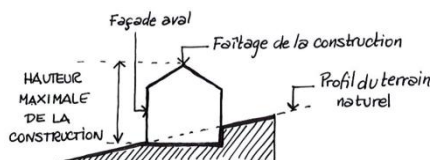
Les piscines doivent être implantées à une distance ne pouvant être inférieure à 2 mètres de la limite séparative.

Implantation des constructions par rapport aux autres sur la même propriété :

Deux constructions non contiguës (hors annexes), implantées sur une même propriété ne peuvent être à une distance, l'une de l'autre, inférieure à 4 mètres.

Cette distance est réduite à 3 mètres au minimum pour les constructions (hors annexe) en vis à vis qui ne comportent pas de pièces habitables.

► VOLUMETRIE



La hauteur du faîte de toute construction (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder 9 mètres hors-tout, mesurée sur la façade aval.

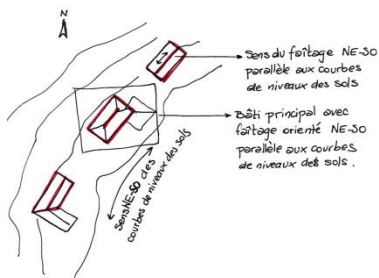
Aucune construction ne peut dépasser cette hauteur absolue mesurée à partir de tout point de la surface du terrain naturel.

Dans le secteur UAa, la hauteur des constructions ne devra excéder la norme NGF du chemin communal n°2 de Céret à Thuir par Montauriol, additionnée d'un mètre supplémentaire ($H \leq \text{NGF chemin communal} + 1 \text{ m}$).

Les annexes ne doivent pas dépasser 3,50 mètres de hauteur hors tout, 4 mètres de longueur et 20 m² d'emprise au sol et toutes les façades doivent être traitées avec le même soin. Elles ne doivent pas servir de logement. Il ne peut y avoir qu'une seule construction annexe par limite séparative.

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

► TOITURES, COUVERTURES

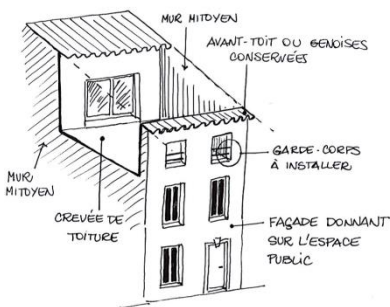


Les couvertures doivent être exécutées en tuiles canal, de couleur rouge. La ligne de pente des toitures doit être comprise entre 30 et 33%. L'orientation du faîte du volume principal devra être parallèle aux courbes de niveau, sauf en cas d'impossibilité technique avérée par une étude spécifique fournie par le pétitionnaire.

Les toits terrasses sont interdits. Toutefois des petites terrasses insérées dans les toitures appelées « crevées de toiture » sont admises sous réserve d'être mesurées en surface (25% du pan de toiture maximum et 15 m² au maximum).

En sus :

- aucun élément ne sera posé ou ne dépassera en saillie au-dessus du pan de toiture (store...),
- les débords de toits sont toujours conservés pour préserver le rythme de la perspective d'ensemble de la rue,
- le début du décaissé doit être situé à une distance minimum de 1,50 mètre du faîte,
- les arêtes des murs latéraux doivent être conservées et couvertes de tuiles,



- les ouvertures en façade donnant sur l'espace public doivent être maintenues et équipées de garde-corps droits et de volets en rapport avec la typologie de l'édifice.

Les toits à quatre arêtières sont interdits.

Les corniches en briques creuses laissées brutes sont interdites, l'emploi de cayrou est recommandé.

Les antennes paraboliques ou hertziennes, par leur implantation et leur caractéristique ne doivent pas porter atteinte à la qualité du milieu urbain environnant.

Les souches de toit (conduit de fumée, extracteur d'air...) doivent être traitées de la même manière que les façades. Elles ne doivent pas être situées en applique sur les murs façades.

Les climatiseurs, les éoliennes, panneaux photovoltaïques et autres installations techniques volumineuses et visuellement impactantes sont interdits en toiture.

Les petites installations techniques établies en toiture (gaines, canalisations...) doivent être dissimulées ou faire l'objet d'un traitement assurant leur intégration visuelle et réduisant leur impact visuel depuis l'espace public.

Les fenêtres de toit sont autorisées sous réserve qu'elles s'insèrent dans la composition de la couverture du toit et qu'elles conservent la pente de toiture existante.

► FAÇADES

L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit, sauf pour la pierre et le cayrou (brique en terre cuite). Les enduits utilisés pour les recouvrir doivent être teintés et talochés fins, dans le cas d'enduits à la chaux ils peuvent rester naturels. Les couleurs vives et le blanc pur sont interdits (se référer au nuancier disponible en dispositions générales).

Les façades des constructions traditionnelles en pierres apparentes doivent le rester et être rejointoyées avec un mortier à la chaux aérienne laissée naturelle ou teintée et au sable criblé brossé avant la prise complète. Néanmoins, si la façade doit être recouverte d'un enduit, il doit être réalisé à la chaux aérienne laissée naturelle ou teintée et taloché fin.

Les appareillages de fausses pierres, peintes ou dessinées ou en placage sont interdits.

L'ensemble des faces des constructions doivent être traitées avec le même soin, y compris les murs pignons et l'ensemble des faces des annexes doit avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Les escaliers extérieurs doivent être particulièrement soignés et intégrés à la construction et ne desservir pas plus de deux niveaux, rez-de-chaussée compris.

Les éléments formant garde-corps seront traités simplement. Les galbes et autres profils anguleux ou arrondis sont proscrits.

Les antennes paraboliques ou hertziennes en applique sur façade visible depuis l'espace public sont interdites.

Les climatiseurs doivent être totalement encastrés dans le volume bâti (pose en saillie interdite) et être protégés par une grille de la même couleur que la façade.

Les ouvrages en saillie fixes ou mobiles (hors balcon), tels que store-banne, conduit (fumée, ventilation...), bow-window (oriel) en applique sur façade visible depuis l'espace public sont interdits. Seuls les auvents sont autorisés s'ils s'harmonisent avec l'ensemble des éléments de la façade et s'intègrent aux volumes architecturaux.

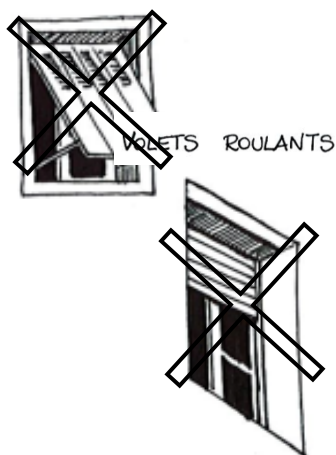
Les matériaux de bardage et les huisseries extérieures ne doivent comporter aucune brillance.

Les bardages de façades en bois ou d'aspect bois sont interdits, sauf pour les constructions annexes.

Le recueil et le conduit d'évacuation des eaux pluviales doivent être de profils cylindriques en terre cuite brute ou vernissée. Dans le cas d'emploi d'autres matériaux, ils devront revêtir la même gamme de couleur que la façade sur laquelle ils sont apposés.

Les encadrements d'ouvertures doivent se référer au nuancier inséré en dispositions générales.

► FERMETURES ET OUVERTURES



Les volets à projection (dits à l'italienne) et les volets roulants sont interdits.

Sont autorisés les volets à la catalane à lames en bois peint et pentures, les volets à brisure, à panneaux, à lames se repliant dans l'embrasure vers l'intérieur ou bien se rabattant vers l'extérieur contre le mur de façade.

Les volets, fenêtres, portes en bois doivent être conservés, restaurés ou refaits à l'identique le cas échéant.

Les menuiseries PVC sont prosrites sur bâti existant ou sur construction neuve.

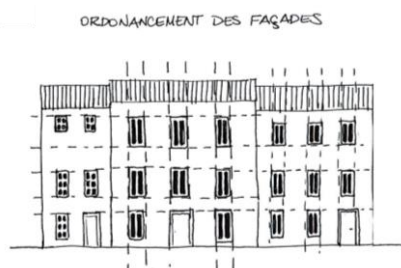
Le choix des matériaux et des coloris devra être en harmonie avec les menuiseries existantes, dans le cas de travaux sur une construction existante ou d'extension ; ou être en harmonie avec les constructions et le paysage urbain environnant dans le cas d'une construction neuve.

Les fermetures devront respecter un nuancier inséré en dispositions générales et être en accord avec la couleur de la façade.

Les fermetures devront être de couleurs uniformes (excepté pour les pentures métalliques).

Chaque pan de façade doit comporter des menuiseries de coloris identique. Cette même règle s'applique aux contrevents.

Les nouvelles ouvertures visibles depuis l'espace public doivent être à tendance verticale et respecter l'ordonnancement des ouvertures existantes.



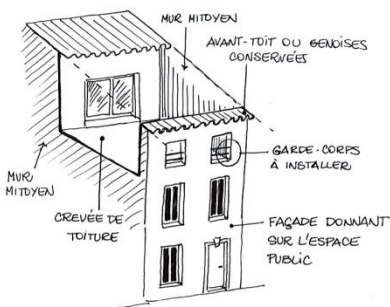
Si les accès doivent être munis d'un système de fermeture, celui-ci sera situé en retrait de l'alignement, sur une distance correspondant au minimum à la largeur d'ouverture du vantail.

► TERRASSES, LOGGIAS

Les toits terrasses sont interdits. Toutefois des petites terrasses insérées dans les toitures appelées « crevées de toiture » sont admises sous réserve d'être mesurées en surface (25% du pan de toiture maximum et 15 m² au maximum).

En sus :

- aucun élément ne sera posé ou ne dépassera en saillie au-dessus du pan de toiture (store...),
- les débords de toits sont toujours conservés pour préserver le rythme de la perspective d'ensemble de la rue,
- le début du décaissé doit être situé à une distance minimum de 1,50 mètre du faîtage,
- les arêtes des murs latéraux doivent être conservées et couvertes de tuiles,
- les ouvertures en façade donnant sur l'espace public doivent être maintenues et équipées de garde-corps droits et de volets en rapport avec la typologie de l'édifice.



Les balcons doivent s'harmoniser avec les couvertures, leur saillie par rapport à la façade ne devra pas excéder 40 cm de profondeur dans le cas de façades riveraines du domaine public.

► CLOTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Les talus boisés existants, les haies et murets traditionnels de qualité, constituent des clôtures qu'il convient de maintenir, entretenir et valoriser. Les murs de clôture existants en pierre doivent être maintenus et entretenus.

Les clôtures doivent être constituées soit :

- d'un mur plein enduit, dans la même teinte que la façade, ou en pierre ou cayrou apparents, d'une hauteur totale de 1,30 mètre maximum au droit de la bordure du trottoir ou de la voie publique et de 1,80 mètre maximum en limites séparatives.
- d'un mur bahut enduit dans la même teinte que la façade, ou en pierre ou cayrou apparents, d'une hauteur maximum de 80 cm surmontée d'un autre matériau à claire voie pour une hauteur totale de 1,30 mètre maximum au droit de la bordure du trottoir ou de la voie publique et de 1,80 mètre maximum en limites séparatives.
- d'un grillage doublé de végétation et d'arbustes locaux adaptés au climat méditerranéen (éviter les essences hautement inflammables), d'une hauteur totale de 1,30 mètre maximum au droit de la bordure du trottoir ou de la voie publique et de 1,80 mètre maximum en limites séparatives.

Les appareillages de fausses pierres, peintes ou dessinées ou en placage sont interdits.

De manière générale, la hauteur des clôtures sur voies sera fixée après consultation du gestionnaire de la voie, en considération des problèmes de visibilité, de sécurité et de topographie, sans pouvoir excéder les hauteurs mentionnées ci-dessus.

► **ENERGIE RENOUVELABLE**

Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques ainsi que les éoliennes sont interdites.

► **DIVERS**

Les enseignes et pré-enseignes sont autorisées en façade sous réserve que par leur forme, leur coloris et leur caractère, elles ne portent pas atteinte à la qualité du milieu urbain. Elles sont soumises à une réglementation spécifique (Décret du 30/01/2012).

Les collecteurs d'eau pluviale ainsi que les citernes doivent s'intégrer harmonieusement à leur environnement et être le moins possible visibles depuis l'espace public.

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

Les surfaces libres de toute construction, doivent être plantées d'essences méditerranéennes économes en eau. Ces espaces doivent être entretenus de manière à ce qu'ils ne puissent permettre une propagation rapide des incendies de forêts.

Les aires de stationnement non couvertes doivent être plantées.

Les espaces boisés et les plantations existantes (alignements d'arbres ou arbres isolés) doivent être conservés à l'exception de ceux ou celles dont la suppression est nécessaire à la réalisation du projet de construction résultant des autres dispositions du présent règlement.

Afin d'économiser les ressources en eau, il est préconisé de récupérer et de stocker les eaux pluviales dans des collecteurs fermés, en vue d'une réutilisation pour des usages non domestiques.

STATIONNEMENT

La création de places de stationnement des véhicules, résultant de l'application des normes définies ci-dessous doit se faire en dehors des voies publiques : soit sur le terrain de l'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat (200 mètres maximum). Si le bénéficiaire du permis ne peut pas satisfaire à ses obligations, il peut en être tenu quitte en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, ou de l'acquisition ou de la concession dans un parc privé répondant aux mêmes conditions.

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles. L'emprise nécessaire à une place de stationnement est de 5m x 2,50m, débatement des portières, accès et aire de manœuvre non compris (hors dimensionnement spécifique pour les places handicapées).

Le nombre de places de stationnement nécessaire est parfois calculé à partir de surface. Dans le cas où le calcul aboutirait à un nombre fractionné de places de stationnement, celui-ci devra être arrondi au nombre entier supérieur.

Le stationnement des deux-roues non motorisés devra être facilement accessible, dans de bonnes conditions de desserte et à proximité immédiate des locaux concernés.

► NORMES DE STATIONNEMENT APPLICABLES

Pour **les habitations** :

- il doit être réalisé pour chaque logement d'habitat individuel ou collectif UNE place de stationnement pour les véhicules motorisés, dans le volume bâti ou sur la parcelle servant d'assiette au projet. Pour le stationnement des deux-roues non-motorisés, il doit être réalisé UNE

place par logement dans le cas d'immeubles d'habitation de plus de 3000 m² de surface de plancher.

- pour les autres hébergements (établissement pour personnes âgées, foyers destinés aux étudiants, aux jeunes travailleurs, résidences de services...), il doit être réalisé UNE place de stationnement pour 3 lits.

Pour **le commerce et les activités de services** :

- Artisanat et commerce de détail : UNE place de stationnement pour 25 m² de surface de plancher tant pour les véhicules motorisés que pour les deux-roues non motorisés.
- Restauration : UNE place de stationnement pour 15 m² de salle de restaurant.
- Hébergement hôtelier et touristique : UNE place de stationnement par chambre.

Pour **les équipements d'intérêt collectif et services publics** : le nombre de place de stationnement sera proportionnel aux possibilités d'accueil (1 place pour les véhicules motorisés pour trois personnes et 1 place pour les deux-roues non motorisés pour 10 personnes). Des conditions différentes sont admises dans le cas où un parking public est situé à une distance de 100 mètres de l'établissement.

Pour **les activités du secteur tertiaire de type bureaux** : il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher constructible tant pour les véhicules motorisés que pour les deux-roues non motorisés.

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

► ACCES

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique, qu'elles soient publiques ou privées. L'accès doit se faire directement sur rue, ou par l'intermédiaire d'un passage privé ou par une servitude de passage suffisante ou adaptée.

Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la Sécurité, de la Défense contre l'incendie et de la Protection Civile.

Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, de cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès doivent être les plus éloignés que possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

► VOIRIES

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :

- Correspondre à la destination de la construction.
- Satisfaire aux exigences de sécurité, de protection civile et de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles carrossables doivent avoir au moins 5 mètres de largeur dont 3 mètres de chaussée avec un rayon intérieur de 11 mètres minimum.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale d'une palette de retournement afin de permettre aux véhicules, notamment de Sécurité, de Défense contre l'incendie et de la Protection Civile, de faire aisément demi-tour.

Les voies nouvelles doivent permettre d'assurer, en toute sécurité et facilité, la circulation des piétons et des personnes à mobilité réduite.

DESSERTE PAR LES RESEAUX

► ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

► ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par la collectivité et si nécessaire, soumis à une pré-épuration appropriée à la nature et au degré de pollution avant tout rejet dans le réseau public d'assainissement, conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

En l'absence de réseau public ou en cas d'impossibilité réelle de raccordement au réseau public, toute construction ou installation nouvelle doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions prévues par la réglementation en vigueur, sous le contrôle de la commune et après consultation obligatoire du SPANC66. Une étude particulière doit alors être réalisée, pour toute construction autre qu'une maison d'habitation individuelle, afin de justifier des bases de conception, d'implantation, de dimensionnement, les caractéristiques techniques, les conditions de réalisation et d'entretien de ces dispositifs, ainsi que le choix et le lieu de rejet.

L'évacuation des eaux de piscines ne doit en aucun cas rejoindre le réseau d'assainissement public lorsqu'il existe.

► EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Leur rejet dans les autres réseaux est interdit, notamment dans le réseau d'assainissement.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, 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 devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (puits sec).

► RESEAUX DIVERS

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution d'énergie et de communication doivent être établis en souterrain jusqu'au point de raccordement.

Conformément à l'article R111-14 du Code de la Construction et de l'Habitation, tous les bâtiments d'habitation doivent être équipés de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant chacun des logements. Lorsque le bâtiment est à usage mixte, il doit également être équipé de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre

optique desservant, dans les mêmes conditions, chacun des locaux à usage professionnel.

Conformément à l'article R111-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, les bâtiments comprenant uniquement un ou plusieurs locaux à usage professionnel doivent être équipés de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE UB

La zone urbaine UB correspond aux extensions du centre historique. Les constructions y sont édifiées en ordre discontinu générant un tissu urbain aéré de faible densité. La proximité de cette zone avec le centre historique nécessite des règles architecturales particulières afin de garantir une cohérence avec le centre ancien tout en préservant les caractéristiques du tissu urbain communal.

La zone UB est une zone à vocation principale d'habitation. Elle est essentiellement vouée à recevoir des constructions à destination d'habitation.

OBJECTIFS ESSENTIELS POURSUIVIS PAR LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

- Maintenir le caractère du tissu urbain tout en permettant des évolutions allant dans le sens du renouvellement urbain et de la réhabilitation énergétique.
- Maintenir une cohérence entre le tissu urbain du centre historique et ses extensions.
- Permettre des connexions avec les quartiers environnants notamment les secteurs d'urbanisation future.

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

► SONT INTERDITS :

Les constructions nouvelles à destination d'exploitation agricole et forestière.

Les constructions appartenant aux sous-destinations commerce de gros et cinéma.

Les constructions appartenant aux sous-destinations d'activité industrielle, d'entrepôts ainsi que les installations classées qui y sont liées.

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration.

La création de dépôts (couverts ou non) de véhicules et de matériaux divers, en particulier de terre, autres que ceux indispensables à l'exercice des activités autorisées.

Les terrains de camping, caravanning et le stationnement de caravanes, ainsi que le gardiennage de caravanes et les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les aires d'accueil des gens du voyage.

L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Tous dépôts, constructions, installations ou aménagements dans une bande de :

- 10 mètres de profondeur à compter de la rive naturelle ou aménagée du ravin du Vignot, du ravin du Mas d'en Trilles et des autres ravins secondaires non désignés par un nom sur le plan de zonage,
- 15 mètres de profondeur à compter de la rive naturelle ou aménagée du ravin de Camp del Fagué et du lit de la rivière de Montauriol, en aval de la confluence avec le ravin des Hostalets, et 20 mètres en amont de cette confluence.
- 15 mètres de profondeur à compter de la rive naturelle ou aménagée du ravin des Hostalets entre la confluence avec le ravin du Vignot et celle de la rivière de Montauriol.

A l'exception des travaux normaux d'entretien ou de gestion, ainsi que des équipements publics existants ou prévus, sous réserve d'une étude préalable concernant les risques, après avis motivé des services compétents.

► **SONT SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES :**

Les constructions appartenant à la sous-destination artisanat et commerces de détail sous réserve qu'elles n'apportent aucun danger ou nuisance pour la commodité du voisinage.

Dans une bande de 25 mètres des rives des cours d'eau non cités précédemment, des prescriptions techniques particulières peuvent être imposées à toute construction, installation ou aménagement, à l'occasion de la délivrance des autorisations de constructions d'occuper ou d'utiliser le sol, afin d'assurer la libre circulation des eaux, la stabilité des sols et la protection des occupants et des biens.

Les affouillements et exhaussements du sol à condition :

- qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux,
- qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site,
- qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité et à la salubrité publique en application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme, notamment concernant l'évacuation des matériaux extraits qui devront obligatoirement être stockés dans des sites adaptés avec des conditions de mise en œuvre encadrées.
- que leurs réalisations soient liées aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone ou à des opérations de réalisation de travaux d'infrastructure routière, d'ouvrages hydrauliques, ou aménagements paysagers.

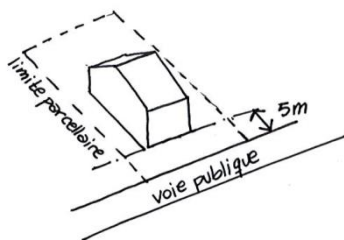
Ils sont régis par les articles R.421-19 et R421-23 du Code de l'Urbanisme.

.

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

► REGLES D'IMPLANTATION

Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques :



Les constructions nouvelles doivent respecter un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer.

Les constructions annexes doivent respecter un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer. Elles ne doivent pas dépasser 3,50 mètres de hauteur hors tout, 4 mètres de longueur et 20 m² d'emprise au sol. Toutes les façades doivent être traitées avec le même soin. Elles ne doivent pas servir de logement.

Les piscines doivent être implantées à une distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres de l'alignement.

Toutefois, les distances ci-avant peuvent être réduites pour les constructions ou installations liées aux réseaux d'intérêt publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières. Le gestionnaire de la voirie pourra autoriser un recul moindre, qui pourra être subordonnée à la réalisation par le pétitionnaire des aménagements nécessaires pour assurer la sécurité et la visibilité.

De même, des conditions différentes d'édification peuvent être acceptées si elles ne compromettent pas la bonne tenue de la voie, notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions différemment édifiées.

Des conditions différentes peuvent également être acceptées le long des voies intérieures lors de la réalisation des groupes d'habitations et des lotissements, afin d'améliorer l'intégration dans le site, de ces opérations et leur composition générale, ou encore lors de travaux mesurés de restauration ou de rénovation des constructions à usage d'habitations existantes.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent respecter un retrait minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives, y compris en fond de parcelle.

Des conditions différentes sont admises :

- lors de la création de groupes d'habitation et de lotissements afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations et leur composition générale, dans ce cas l'implantation en fond de parcelle est autorisée à condition que les constructions soient de hauteur sensiblement égales;
- lorsqu'une construction existante est implantée en fond de parcelle, une construction nouvelle peut être adossée à celle-ci, à condition qu'elles soient de hauteur sensiblement égale.

L'implantation de constructions annexes (hors piscines) est permise en limite séparative, sous réserve que toutes les façades soient traitées avec le même soin. Elles ne doivent pas dépasser 3,50 mètres de hauteur hors tout, 4 mètres de longueur et 20 m² d'emprise au sol. Elles ne doivent pas servir de logement. Il ne peut y avoir qu'une seule construction annexe par limite séparative.

Les piscines doivent être implantées à une distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres de la limite séparative.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif pour lesquelles les implantations ne sont pas réglementées.

Implantation des constructions par rapport aux autres sur la même propriété :

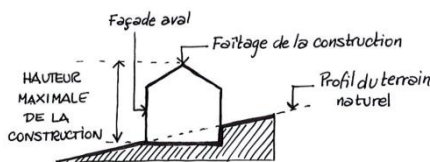
Deux constructions non contiguës (hors annexes), implantées sur une même propriété ne peuvent être à une distance, l'une de l'autre, inférieure à 4 mètres.

Cette distance est réduite à 3 mètres au minimum pour les constructions (hors annexe) en vis à vis qui ne comportent pas de pièces habitables.

Les annexes doivent être établies à une distance minimum de 3 mètres de la construction d'habitation à laquelle elles sont rattachées.

Des conditions différentes peuvent être admises dans le cas de travaux mesurés de restauration ou de rénovation de constructions existantes.

► VOLUMETRIE



La hauteur du faîte de toute construction (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder 9 mètres hors-tout, mesurée sur la façade aval.

Aucune construction ne peut dépasser cette hauteur absolue mesurée à partir de tout point de la surface du terrain naturel.

Les annexes ne doivent pas dépasser 3,50 mètres de hauteur hors tout, 4 mètres de longueur et 20 m² d'emprise au sol et toutes les façades doivent être traitées avec le même soin. Elles ne doivent pas servir de logement. Il ne peut y avoir qu'une seule construction annexe par limite séparative.

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

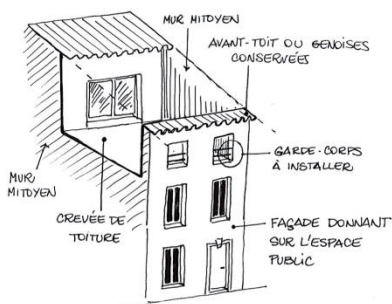
► TOITURES, COUVERTURES

Les couvertures doivent être exécutées en tuiles canal, de couleur rouge. La ligne de pente des toitures doit être comprise entre 30 et 33%.

Toutefois, des toits terrasses sont autorisés sous réserve qu'ils ne représentent pas plus de 50% de l'emprise au sol de la construction. Ils sont admis en totalité pour les bâtiments d'une surface de plancher inférieure ou égale à 25 m²

Des petites terrasses insérées dans les toitures appelées « crevées de toiture » sont admises sous réserve d'être mesurées en surface (25% du pan de toiture maximum et 15 m² au maximum). En sus :

- aucun élément ne sera posé ou ne dépassera en saillie au-dessus du pan de toiture (store...),
- les débords de toits sont toujours conservés pour préserver le rythme de la perspective d'ensemble de la rue,
- le début du décaissé doit être situé à une distance minimum de 1,50 mètre du faîtage,
- les arêtes des murs latéraux doivent être conservées et couvertes de tuiles,
- les ouvertures en façade donnant sur l'espace public doivent être maintenues et équipées de garde-corps droits et de volets en rapport avec la typologie de l'édifice.



Les corniches en briques creuses laissées brutes sont interdites, l'emploi de cayrou est recommandé.

Les antennes paraboliques ou hertziennes, par leur implantation et leur caractéristique ne doivent pas porter atteinte à la qualité du milieu urbain environnant.).

Les souches de toit (conduit de fumée, extracteur d'air...) doivent être traitées de la même manière que les façades. Elles ne doivent pas être situées en applique sur les murs façades.

Les climatiseurs, les éoliennes et autres installations techniques volumineuses et visuellement impactantes sont interdits en toiture.

Les petites installations techniques établies en toiture (gaines, canalisations...) doivent être dissimulées ou faire l'objet d'un traitement assurant leur intégration visuelle et réduisant leur impact visuel depuis l'espace public.

Les fenêtres de toit sont autorisées sous réserve qu'elles s'insèrent dans la composition de la couverture du toit et qu'elles conservent la pente de toiture existante.

► FAÇADES

L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit, sauf pour la pierre et le cayrou (brique en terre cuite). Les enduits utilisés pour les recouvrir doivent être teintés et talochés fins, dans le cas d'enduits à la chaux ils peuvent rester naturels. Les couleurs vives et le blanc pur sont interdits (se référer au nuancier disponible en dispositions générales).

Les façades des constructions traditionnelles en pierres apparentes doivent le rester et être rejointoyées avec un mortier à la chaux aérienne laissée naturelle ou teintée et au sable criblé brossé avant la prise complète. Néanmoins, si la façade doit être recouverte d'un enduit, il doit être réalisé à la chaux aérienne laissée naturelle ou teintée et taloché fin.

Les appareillages de fausses pierres, peintes ou dessinées ou en placage sont interdits.

L'ensemble des faces des constructions doivent être traitées avec le même soin, y compris les murs pignons et l'ensemble des faces des annexes doit avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Les escaliers extérieurs doivent être particulièrement soignés et intégrés à la construction et ne desservir pas plus de deux niveaux, rez-de-chaussée compris.

Les éléments formant garde-corps seront traités simplement. Les galbes et autres profils anguleux ou arrondis sont proscrits.

Les antennes paraboliques ou hertziennes en applique sur en façade visible depuis l'espace public sont interdites.

Les climatiseurs doivent être totalement encastrés dans le volume bâti (pose en saillie interdite) et être protégés par une grille de la même couleur que la façade.

Les ouvrages en saillie fixes ou mobiles (hors balcon), tels que store-banne, conduit (fumée, ventilation...), bow-window (oriel) en applique sur façade visible depuis l'espace public sont interdits. Seuls les auvents sont autorisés s'ils s'harmonisent avec l'ensemble des éléments de la façade et s'intègrent aux volumes architecturaux.

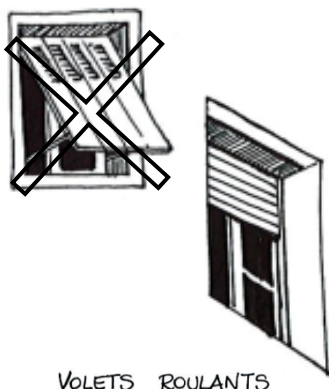
Les matériaux de bardage et les huisseries extérieures ne doivent comporter aucune brillance.

Les bardages de façade en bois ou d'aspect bois sont interdits, sauf pour les constructions annexes.

Le recueil et le conduit d'évacuation des eaux pluviales doivent être de profils cylindriques en terre cuite brute ou vernissée. Dans le cas d'emploi d'autres matériaux, ils devront revêtir la même gamme de couleur que la façade sur laquelle ils sont apposés.

Les encadrements d'ouvertures doivent se référer au nuancier inséré en dispositions générales.

► FERMETURES ET OUVERTURES



Les volets à projection (dits à l'italienne) sont interdits.

Les volets roulants sont autorisés sous réserve que leurs caissons ne soient pas visibles depuis l'espace public (pose en saillie interdite).

Le choix des matériaux et des coloris devra être en harmonie avec les menuiseries existantes, dans le cas de travaux sur une construction existante ou extension, ou en harmonie avec les constructions et le paysage urbain environnant dans le cas d'une construction neuve.

Les fermetures devront respecter le nuancier inséré en dispositions générales et être en accord avec la couleur de la façade.

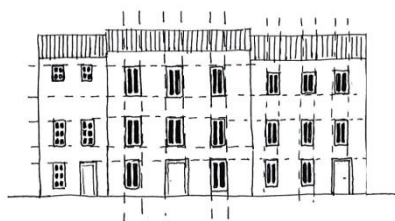
Les fermetures devront être de couleurs uniformes (excepté pour les pentures métalliques).

Chaque pan de façade doit comporter des menuiseries de coloris identique. Cette même règle s'applique aux contrevents.

Les nouvelles ouvertures visibles depuis l'espace public doivent être à tendance verticale et respecter le rythme et l'ordonnement des ouvertures existantes.

Si les accès doivent être munis d'un système de fermeture, celui-ci sera situé en retrait de l'alignement, sur une distance correspondant au minimum à la largeur d'ouverture du vantail.

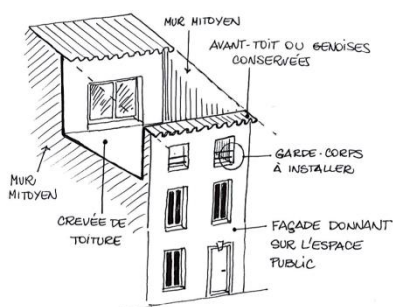
ORDONNANCEMENT DES FAÇADES



► TERRASSES, LOGGIAS

Les toits terrasses sont interdits. Toutefois des petites terrasses insérées dans les toitures appelées « crevées de toiture » sont admises sous réserve d'être mesurées en surface (25% du pan de toiture maximum et 15 m² au maximum). En sus :

- aucun élément ne sera posé ou ne dépassera en saillie au-dessus du pan de toiture (store...),
- les débords de toits sont toujours conservés pour préserver le rythme de la perspective d'ensemble de la rue,
- le début du décaissé doit être situé à une distance minimum de 1,50 mètre du faîtage,
- les arêtes des murs latéraux doivent être conservées et couvertes de tuiles,
- les ouvertures en façade donnant sur l'espace public doivent être maintenues et équipées de garde-corps droits et de volets en rapport avec la typologie de l'édifice.



Les terrasses accessibles sont autorisées sous réserve :

- qu'elles soient attenantes à une partie principale d'habitation.,
- qu'elles ne représentent pas plus d'un tiers de la surface de plancher du niveau correspondant,
- qu'elles reçoivent une couverture au sol sur l'ensemble de leur surface,
- qu'elles ne jouxtent aucune des limites séparatives.

Les loggias en renforcement par rapport à la façade, ne se situant pas au dernier étage, doivent s'harmoniser avec les ouvertures par ailleurs et éviter l'effet de barre.

► CLOTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Les talus boisés existants, les haies et murets traditionnels de qualité, constituent des clôtures qu'il convient de maintenir, entretenir et valoriser. Les murs de clôture existants en pierre doivent être maintenus et entretenus.

Les clôtures doivent être constituées soit :

- d'un mur plein enduit, dans la même teinte que la façade, ou en pierre ou cayrou apparents, d'une hauteur totale de 1,30 mètre maximum au droit de la bordure du trottoir ou de la voie publique et de 1,80 mètre maximum en limites séparatives.
- d'un mur bahut enduit dans la même teinte que la façade, ou en pierre ou cayrou apparents, d'une hauteur maximum de 80 cm surmontée d'un autre matériau à claire voie pour une hauteur totale de 1,30 mètre maximum au droit de la bordure du trottoir ou de la voie publique et de 1,80 mètre maximum en limites séparatives.
- d'un grillage doublé de végétation et d'arbustes locaux adaptés au climat méditerranéen (éviter les essences hautement inflammables), d'une hauteur totale de 1,30 mètre maximum au droit de la bordure du trottoir ou de la voie publique et de 1,80 mètre maximum.

Les appareillages de fausses pierres, peintes ou dessinées ou en placage sont interdits.

De manière générale, la hauteur des clôtures sur voies sera fixée après consultation du gestionnaire de la voie, en considération des problèmes de visibilité, de sécurité et de topographie, sans pouvoir excéder les hauteurs mentionnées ci-dessus.

► ENERGIE RENOUVELABLE

Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés mais ne peuvent être développés, pour chaque parcelle, que sur un seul pan de toiture. Ces panneaux doivent s'insérer dans la composition de la couverture et conserver la pente de toiture existante même si cette pente n'est pas optimale pour les capteurs solaires, de manière à limiter leur impact visuel.

Les éoliennes sont interdites.

► DIVERS

Les enseignes et pré-enseignes sont autorisées en façade sous réserve que par leur forme, leur coloris et leur caractère, elles ne portent pas atteinte à la qualité du milieu urbain. Elles sont soumises à une réglementation spécifique (Décret du 30/01/2012).

Les collecteurs d'eau pluviale ainsi que les citernes doivent s'intégrer harmonieusement à leur environnement et être le moins possible visibles depuis l'espace public.

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

Les surfaces libres de toute construction, doivent être plantées d'essences méditerranéennes économes en eau. Ces espaces doivent être entretenus de manière à ce qu'ils ne puissent permettre une propagation rapide des incendies de forêts.

Les aires de stationnement non couvertes doivent être plantées.

Les espaces boisés et les plantations existantes (alignements d'arbres ou arbres isolés) doivent être conservés à l'exception de ceux ou celles dont la suppression est nécessaire à la réalisation du projet de construction résultant des autres dispositions du présent règlement. Lorsque l'abattage s'avère indispensable, des plantations équivalentes devront être réalisées.

Tous mouvements de terrain, remblai ou déblai, doit s'accompagner en phase finale de plantation d'arbres, arbustes et végétation couvre sol assurant l'intégration au site et la stabilité des sols.

Afin d'économiser les ressources en eau, il est préconisé de récupérer et de stocker les eaux pluviales dans des collecteurs fermés, en vue d'une réutilisation pour des usages non domestiques.

► SURFACE DE PLEINE TERRE

Pour toute parcelle ou unité foncière de superficie égale ou inférieure à 1 000 m², une part de la surface doit être réservée à une surface de pleine terre qui doit représenter au minimum 60% du terrain. Ce pourcentage de surface en pleine terre s'élève à 80% pour les parcelles ou unités foncières de plus de 1 000 m².

Cette disposition est applicable lors de toute nouvelle construction ou lors de travaux d'extensions sur les constructions existantes (extension de plus de 20 m² de surface de plancher).

STATIONNEMENT

La création de places de stationnement des véhicules, résultant de l'application des normes définies ci-dessous doit se faire en dehors des voies publiques : soit sur le terrain de l'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat (200 mètres maximum). Si le bénéficiaire du permis ne peut pas satisfaire à ses obligations, il peut en être tenu quitte en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, ou de l'acquisition ou de la concession dans un parc privé répondant aux mêmes conditions.

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles. L'emprise nécessaire à une place de stationnement est de 5m x 2.50m, débattement des portières, accès et aire de manœuvre non compris (hors dimensionnement spécifique pour les places handicapées).

Le nombre de places de stationnement nécessaire est parfois calculé à partir de surface. Dans le cas où le calcul aboutirait à un nombre fractionné de places de stationnement, celui-ci devra être arrondi au nombre entier supérieur.

Le stationnement des deux-roues non motorisés devra être facilement accessible, dans de bonnes conditions de desserte et à proximité immédiate des locaux concernés.

► NORMES DE STATIONNEMENT APPLICABLES

Pour les habitations :

- il doit être réalisé pour chaque logement d'habitat individuel ou collectif DEUX place de stationnement pour les véhicules motorisés, dans le volume bâti ou sur la parcelle servant d'assiette au projet. Pour le stationnement des deux-roues non-motorisés, il doit être réalisé UNE place par logement dans le cas d'immeubles d'habitation de plus de 3000 m² de surface de plancher.
- pour les autres hébergements (établissement pour personnes âgées, foyers destinés aux étudiants, aux jeunes travailleurs, résidences de services...), il doit être réalisé UNE place de stationnement pour 3 lits.

Pour le commerce et les activités de services :

- Artisanat et commerce de détail : UNE place de stationnement pour 25 m² de surface de plancher tant pour les véhicules motorisés que pour les deux-roues non motorisés.
- Restauration : UNE place de stationnement pour 15 m² de salle de restaurant.
- Hébergement hôtelier et touristique : UNE place de stationnement par chambre.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics : le nombre de place de stationnement sera proportionnel aux possibilités d'accueil (1 place pour les véhicules motorisés pour trois personnes et 1 place pour les deux-roues non motorisés pour 10 personnes). Des conditions différentes sont admises dans le cas où un parking public est situé à une distance de 100 mètres de l'établissement.

Pour les activités du secteur tertiaire de type bureaux : il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher constructible tant pour les véhicules motorisés que pour les deux-roues non motorisés.

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

► ACCES

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique, qu'elles soient publiques ou privées. L'accès doit se faire directement sur rue, ou par l'intermédiaire d'un passage privé ou par une servitude de passage suffisante ou adaptée.

Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la Sécurité, de la Défense contre l'incendie et de la Protection Civile.

Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès doivent être les plus éloignés que possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

► VOIRIES

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :

- Correspondre à la destination de la construction.
- Satisfaire aux exigences de sécurité, de protection civile et de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles carrossables doivent avoir au moins 5 mètres de largeur dont 3 mètres de chaussée avec un rayon intérieur de 11 mètres minimum.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale d'une palette de retournement afin de permettre aux véhicules, notamment de Sécurité, de Défense contre l'incendie et de la Protection Civile, de faire aisément demi-tour.

Les voies nouvelles doivent permettre d'assurer, en toute sécurité et facilité, la circulation des piétons et des personnes à mobilité réduite.

DESSERTE PAR LES RESEAUX

► ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

► ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par la collectivité et si nécessaire, soumis à une pré-épuration appropriée à la nature et au degré de pollution avant tout rejet dans le réseau public d'assainissement, conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

En l'absence de réseau public ou en cas d'impossibilité réelle de raccordement au réseau public, toute construction ou installation nouvelle doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions prévues par la réglementation en vigueur, sous le contrôle de la commune et après consultation obligatoire du SPANC66. Une étude particulière doit alors être réalisée, pour toute construction autre qu'une maison d'habitation individuelle, afin de justifier des bases de conception, d'implantation, de dimensionnement, les caractéristiques techniques, les conditions de réalisation et d'entretien de ces dispositifs, ainsi que le choix et le lieu de rejet.

L'évacuation des eaux de piscines ne doit en aucun cas rejoindre le réseau d'assainissement public lorsqu'il existe.

► EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Leur rejet dans les autres réseaux est interdit, notamment dans le réseau d'assainissement.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, 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 devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (puits sec).

► RESEAUX DIVERS

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution d'énergie et de communication doivent être établis en souterrain jusqu'au point de raccordement.

Conformément à l'article R111-14 du Code de la Construction et de l'Habitation, tous les bâtiments d'habitation doivent être équipés de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant chacun des logements. Lorsque le bâtiment est à usage mixte, il doit également être équipé de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre

optique desservant, dans les mêmes conditions, chacun des locaux à usage professionnel.

Conformément à l'article R111-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, les bâtiments comprenant uniquement un ou plusieurs locaux à usage professionnel doivent être équipés de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE UC

La zone urbaine UC correspond aux extensions urbaines les plus récentes de la commune. Les constructions y sont édifiées en ordre discontinu sur des parcelles de taille très importante induisant une faible densité.

La zone UC comporte plusieurs **secteurs UCr** composés de maisons individuelles isolées où la densification de l'urbanisation est interdite en raison de l'exposition de cette zone au risque incendie de forêts. Les constructions existantes pourront bénéficier d'extensions ou d'annexes sous certaines conditions.

OBJECTIFS ESSENTIELS POURSUIVIS PAR LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

- Assurer l'insertion paysagère des constructions,
- Maintenir une cohérence avec le tissu urbain existant,
- Se protéger contre le risque incendie de forêts.

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

► SONT INTERDITS :

Les constructions nouvelles à destination d'exploitation agricole et forestière.

Les constructions appartenant aux sous-destinations commerce de gros et cinéma.

Les constructions appartenant aux sous-destinations d'activité industrielle, d'entrepôts ainsi que les installations classées qui y sont liées.

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration sauf celles soumises à conditions particulières énoncées ci-dessous.

La création de dépôts (couverts ou non) de véhicules et de matériaux divers, en particulier de terre, autres que ceux indispensables à l'exercice des activités autorisées.

Les terrains de camping, caravanning et le stationnement de caravanes, ainsi que le gardiennage de caravanes et les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les aires d'accueil des gens du voyage.

L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Tous dépôts, constructions, installations ou aménagements dans une bande de :

- 10 mètres de profondeur à compter de la rive naturelle ou aménagée du ravin du Vignot, du ravin du Mas d'en Trilles et des autres ravins secondaires non désignés par un nom sur le plan de zonage,
- 15 mètres de profondeur à compter de la rive naturelle ou aménagée du ravin de Camp del Fagué et du lit de la rivière de Montauriol, en aval de la confluence avec le ravin des Hostalets, et 20 mètres en amont de cette confluence.
- 15 mètres de profondeur à compter de la rive naturelle ou aménagée du ravin des Hostalets entre la confluence avec le ravin du Vignot et celle de la rivière de Montauriol.

A l'exception des travaux normaux d'entretien ou de gestion, ainsi que des équipements publics existants ou prévus, sous réserve d'une étude préalable concernant les risques, après avis motivé des services compétents.

► **SONT SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES :**

Les constructions appartenant à la sous-destination artisanat et commerces de détail sous réserve qu'elles n'apportent aucun danger ou nuisance pour la commodité du voisinage.

Les constructions appartenant à la sous-destination hébergement hôtelier et touristique sous réserve que l'opération s'intègre au milieu urbain environnant.

La modernisation des installations classées pour la protection de l'environnement existantes, sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.

Les installations classées pour la protection de l'environnement 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 et sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisance, bruit, trépidation, odeur incompatible avec le caractère résidentiel de la zone.

Les aires de jeux, de sport ou de loisirs, sous réserve qu'elles n'apportent aucun danger ou nuisance pour la commodité du voisinage.

Dans une bande de 25 mètres des rives des cours d'eau non cités précédemment, des prescriptions techniques particulières peuvent être imposées à toute construction, installation ou aménagement, à l'occasion de la délivrance des autorisations de constructions d'occuper ou d'utiliser le sol, afin d'assurer la libre circulation des eaux, la stabilité des sols et la protection des occupants et des biens.

Les affouillements et exhaussements du sol à condition :

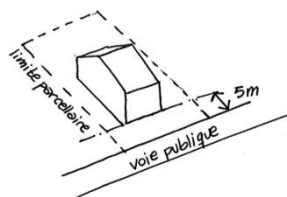
- qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux,
- qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site,
- qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité et à la salubrité publique en application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme, notamment concernant l'évacuation des matériaux extraits qui devront obligatoirement être stockés dans des sites adaptés avec des conditions de mise en œuvre encadrées.
- que leurs réalisations soient liées aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone ou à des opérations de réalisation de travaux d'infrastructure routière, d'ouvrages hydrauliques, ou aménagements paysagers.

Ils sont régis par les articles R.421-19 et R421-23 du Code de l'Urbanisme.

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

► REGLES D'IMPLANTATION

Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques :



Dans le secteur UCr, les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques ou privées à usage public existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 15 mètres.

Dans la zone UC, excepté dans le secteur UCr, les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques ou privées à usage public existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres.

Les constructions annexes doivent respecter un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer. Elles ne doivent pas dépasser 3,50 mètres de hauteur hors tout, 4 mètres de longueur et 20 m² d'emprise au sol. Toutes les façades doivent être traitées avec le même soin. Elles ne doivent pas servir de logement.

Les piscines doivent être implantées à une distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres de l'alignement.

Toutefois, des conditions différentes d'édification peuvent être acceptées si elles ne compromettent pas la bonne tenue de la voie, notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions différemment édifiées, ou encore lors de travaux de restauration ou de rénovation de constructions existantes.

Des conditions différentes peuvent également être acceptées le long des voies intérieures lors de la réalisation des groupes d'habitations et des lotissements, afin d'améliorer l'intégration dans le site, de ces opérations et leur composition générale.

De même, la distance ci-avant peut-être réduite pour les constructions à destinations d'équipement d'intérêt collectif exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières. Le gestionnaire de la voirie pourra autoriser un recul moindre qui pourra être subordonné à la réalisation par le pétitionnaire des aménagements nécessaires pour assurer la sécurité et la visibilité.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Dans le secteur UCr, les constructions (hors annexes) doivent respecter un retrait minimum de 15 mètres par rapport aux limites séparatives, y compris en fond de parcelle.

Dans la zone UC, excepté dans le secteur UCr, les constructions doivent respecter un retrait minimum de 10 mètres par rapport aux limites séparatives, y compris en fond de parcelle.

Des conditions différentes peuvent être acceptées lors de la création de groupes d'habitations et de lotissements, afin d'améliorer l'intégration dans le site, de ces opérations et leur composition générale.

Les constructions ne peuvent s'adosser à la limite de fond de parcelle. La distance horizontale de tout point d'une façade ne joignant pas la limite séparative au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Des conditions différentes sont admises :

- lors de la création de groupes d'habitation et de lotissements, afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations et leur composition générale, dans ce cas l'implantation en fond de parcelle est autorisée à condition que les constructions soient de hauteur sensiblement égales;
- lorsqu'une construction existante est implantée en fond de parcelle, une construction nouvelle peut être adossée à celle-ci, à condition qu'elles soient de hauteur sensiblement égale.

L'implantation de constructions annexes (hors piscine) est permise en limite séparative, sous réserve que toutes les façades soient traitées avec le même soin. Elles ne doivent pas dépasser 3,50 mètres de hauteur hors tout, 4 mètres de longueur et 20 m² d'emprise au sol. Elles ne doivent pas servir de logement. Il ne peut y avoir qu'une seule construction annexe par limite séparative.

Les piscines doivent être implantées à une distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres de la limite séparative.

Implantation des constructions par rapport aux autres sur la même propriété :

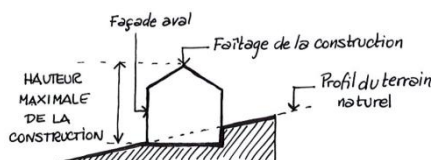
Deux constructions non contiguës (hors annexes), implantées sur une même propriété ne peuvent être à une distance, l'une de l'autre, inférieure à 4 mètres.

Cette distance est réduite à 3 mètres au minimum pour les constructions (hors annexe) en vis à vis qui ne comportent pas de pièces habitables.

Les annexes doivent être établies à une distance minimum de 1 mètre de la construction d'habitation à laquelle elles sont rattachées.

Des conditions différentes peuvent être admises dans le cas de travaux mesurés de restauration ou de rénovation de constructions existantes.

► VOLUMETRIE



La hauteur du faîtage de toute construction (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder 9 mètres hors-tout, mesurée sur la façade aval.

Aucune construction ne peut dépasser cette hauteur absolue mesurée à partir de tout point de la surface du terrain naturel.

Les annexes ne doivent pas dépasser 3,50 mètres de hauteur hors tout, 4 mètres de longueur et 20 m² d'emprise au sol et toutes les façades doivent être traitées avec le même soin. Elles ne doivent pas servir de logement. Il ne peut y avoir qu'une seule construction annexe par limite séparative.

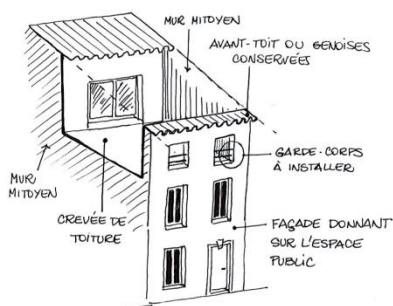
► TOITURES, COUVERTURES

Les couvertures doivent être exécutées en tuiles canal, de couleur rouge. La ligne de pente des toitures doit être comprise entre 30 et 33%.

Toutefois, des toits terrasses sont autorisés sous réserve qu'ils ne représentent pas plus de 50 % de l'emprise au sol de la construction. Ils sont admis en totalité pour les bâtiments d'une surface de plancher inférieure ou égale à 25 m².

Des petites terrasses insérées dans les toitures appelées « crevées de toiture » sont admises sous réserve d'être mesurées en surface (25% du pan de toiture maximum et 15 m² au maximum). En sus :

- aucun élément ne sera posé ou ne dépassera en saillie au-dessus du pan de toiture (store...),
- les débords de toits sont toujours conservés pour préserver le rythme de la perspective d'ensemble de la rue,
- le début du décaissé doit être situé à une distance minimum de 1,50 mètre du faîtage,
- les arêtes des murs latéraux doivent être conservées et couvertes de tuiles,
- les ouvertures en façade donnant sur l'espace public doivent être maintenues et équipées de garde-corps droits et de volets en rapport avec la typologie de l'édifice.



Les corniches en briques creuses laissées brutes sont interdites, l'emploi de cayrou est recommandé.

Les antennes paraboliques ou hertziennes, par leur implantation et leur caractéristique ne doivent pas porter atteinte à la qualité du milieu urbain environnant.

Les souches de toit (conduit de fumée, extracteur d'air...) doivent être traitées de la même manière que les façades. Elles ne doivent pas être situées en applique sur les murs façades.

Les climatiseurs, les éoliennes et autres installations techniques volumineuses et visuellement impactantes sont interdits en toiture.

Les petites installations techniques établies en toiture (gainés, canalisations...) doivent être dissimulées ou faire l'objet d'un traitement assurant leur intégration visuelle et réduisant leur impact visuel depuis l'espace public.

Les fenêtres de toit sont autorisées sous réserve qu'elles s'insèrent dans la composition de la couverture du toit et qu'elles conservent la pente de toiture existante.

► FAÇADES

L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit, sauf pour la pierre et le cayrou (brique en terre cuite). Les enduits utilisés pour les recouvrir doivent être teintés et talochés fins, dans le cas d'enduits à la chaux ils peuvent rester naturels. Les couleurs vives et le blanc pur sont interdits (se référer au nuancier disponible en dispositions générales).

Les façades des constructions traditionnelles en pierres apparentes doivent le rester et être rejointoyées avec un mortier à la chaux aérienne laissée naturelle ou teintée et au sable criblé brossé avant la prise complète. Néanmoins, si la façade doit être recouverte d'un enduit, il doit être réalisé à la chaux aérienne laissée naturelle ou teintée et taloché fin.

Les appareillages de fausses pierres, peintes ou dessinées ou en placage sont interdits.

L'ensemble des faces des constructions doivent être traitées avec le même soin, y compris les murs pignons et l'ensemble des faces des annexes doit avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Les escaliers extérieurs doivent être particulièrement soignés et intégrés à la construction et ne desservir pas plus de deux niveaux, rez-de-chaussée compris.

Les éléments formant garde-corps seront traités simplement. Les galbes et autres profils anguleux ou arrondis sont proscrits.

Les antennes paraboliques ou hertziennes en applique sur en façade visible depuis l'espace public sont interdites.

Les climatiseurs en façade sont autorisés sous réserve :

- qu'ils s'intègrent harmonieusement à l'ensemble bâti,
- qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public,
- qu'ils soient situés à une distance minimale de 2 mètres de la façade du ou des immeubles voisins afin de ne pas générer de nuisances sonores envers ses occupants.

Les ouvrages en saillie fixes ou mobiles (hors balcon), tels que store-banne, conduit (fumée, ventilation...), bow-window (oriel) en applique sur façade visible depuis l'espace public sont interdits. Seuls les auvents sont autorisés s'ils s'harmonisent avec l'ensemble des éléments de la façade et s'intègrent aux volumes architecturaux.

Les matériaux de bardage et les huisseries extérieures ne doivent comporter aucune brillance.

Les bardages de façade en bois ou d'aspect bois sont interdits, sauf pour les annexes.

Les conduits d'évacuation des eaux pluviales doivent être de la même gamme de couleur que la façade sur laquelle ils sont apposés.

Les encadrements d'ouvertures doivent se référer au nuancier inséré en dispositions générales.

► FERMETURES ET OUVERTURES



VOLETS ROULANTS



Les volets à projection (dits à l'italienne) sont interdits.

Les volets roulants sont autorisés sous réserve que leurs caissons ne soient pas visibles depuis l'espace public (pose en saillie interdite).

Le choix des matériaux et des coloris devra être en harmonie avec les menuiseries existantes, dans le cas de travaux sur une construction existante ou extension, ou en harmonie avec les constructions et le paysage urbain environnant dans le cas d'une construction neuve.

Les fermetures devront respecter le nuancier inséré en dispositions générales et être en accord avec la couleur de la façade.

Les fermetures devront être de couleurs uniformes (excepté pour les pentures métalliques).

Chaque pan de façade doit comporter des menuiseries de coloris identique. Cette même règle s'applique aux contrevents.

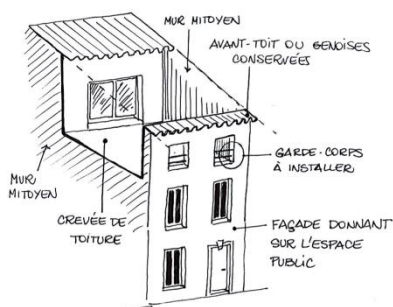
Si les accès doivent être munis d'un système de fermeture, celui-ci sera situé en retrait de l'alignement, sur une distance correspondant au minimum à la largeur d'ouverture du vantail.

► TERRASSES, LOGGIAS

Toutefois des toits terrasses sont autorisés sous réserve qu'ils ne représentent pas plus de 50 % de l'emprise au sol de la construction. Ils sont admis en totalité pour les bâtiments d'une surface de plancher inférieure ou égale à 25 m².

Toutefois des petites terrasses insérées dans les toitures appelées « crevées de toiture » sont admises sous réserve d'être mesurées en surface (25% du pan de toiture maximum et 15 m² au maximum). En sus :

- aucun élément ne sera posé ou ne dépassera en saillie au-dessus du pan de toiture (store...),
- les débords de toits sont toujours conservés pour préserver le rythme de la perspective d'ensemble de la rue,
- le début du décaissé doit être situé à une distance minimum de 1,50 mètre du faîtage,
- les arêtes des murs latéraux doivent être conservées et couvertes de tuiles,
- les ouvertures en façade donnant sur l'espace public doivent être maintenues et équipées de garde-corps droits et de volets en rapport avec la typologie de l'édifice.



Les loggias en renforcement par rapport à la façade, ne se situant pas au dernier étage, doivent s'harmoniser avec les ouvertures par ailleurs et éviter l'effet de barre.

► CLOTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Les talus boisés existants, les haies et murets traditionnels de qualité, constituent des clôtures qu'il convient de maintenir, entretenir et valoriser. Les murs de clôture existants en pierre doivent être maintenus et entretenus.

Les clôtures doivent être constituées soit :

- d'un mur plein enduit, dans la même teinte que la façade, ou en pierre ou cayrou apparents, d'une hauteur totale de 1,30 mètre maximum au droit de la bordure du trottoir ou de la voie publique et de 1,80 mètre maximum en limites séparatives.
- d'un mur bahut enduit dans la même teinte que la façade, ou en pierre ou cayrou apparents, d'une hauteur maximum de 80 cm surmontée d'un autre matériau à claire voie pour une hauteur totale de 1,30 mètre maximum au droit de la bordure du trottoir ou de la voie publique et de 1,80 mètre maximum en limites séparatives.
- d'un grillage doublé de végétation et d'arbustes locaux adaptés au climat méditerranéen (éviter les essences hautement inflammables), d'une hauteur totale de 1,30 mètre maximum au droit de la bordure du trottoir ou de la voie publique et de 1,80 mètre maximum.

Les appareillages de fausses pierres, peintes ou dessinées ou en placage sont interdits.

De manière générale, la hauteur des clôtures sur voies sera fixée après consultation du service gestionnaire, en considération des problèmes de visibilité, de sécurité et de topographie, sans pouvoir excéder les hauteurs mentionnées ci-dessus.

► ENERGIE RENOUVELABLE

Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés mais ne peuvent être développés, pour chaque parcelle, que sur un seul pan de toiture. Ces panneaux doivent s'insérer dans la composition de la couverture et conserver la pente de toiture existante même si cette pente n'est pas optimale pour les capteurs solaires, de manière à limiter leur impact visuel.

Les éoliennes sont interdites.

► DIVERS

Les enseignes et pré-enseignes sont autorisées en façade sous réserve que par leur forme, leur coloris et leur caractère, elles ne portent pas atteinte à la qualité du milieu urbain. Elles sont soumises à une réglementation spécifique (Décret su 30/01/2012).

Les collecteurs d'eau pluviale ainsi que les citernes doivent s'intégrer harmonieusement à leur environnement et être le moins possible visibles depuis l'espace public.

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

Les surfaces libres de toute construction, doivent être plantées d'essences méditerranéennes économes en eau. Ces espaces doivent être entretenus de manière à ce qu'ils ne puissent permettre une propagation rapide des incendies de forêts.

Les aires de stationnement non couvertes doivent être plantées.

Les espaces boisés et les plantations existantes (alignements d'arbres ou arbres isolés) doivent être conservés à l'exception de ceux ou celles dont la suppression est nécessaire à la réalisation du projet de construction résultant des autres dispositions du présent règlement. Lorsque l'abattage s'avère indispensable, des plantations équivalentes devront être réalisées.

Tous mouvements de terrain, remblai ou déblai, doit s'accompagner en phase finale de plantation d'arbres, arbustes et végétation couvre sol assurant l'intégration au site et la stabilité des sols.

Afin d'économiser les ressources en eau, il est préconisé de récupérer et de stocker les eaux pluviales dans des collecteurs fermés, en vue d'une réutilisation pour des usages non domestiques.

► SURFACE DE PLEINE TERRE

Pour toute parcelle ou unité foncière de superficie égale ou inférieure à 1 000 m², une part de la surface doit être réservée à une surface de pleine terre qui doit représenter au minimum 60% du terrain. Ce pourcentage de surface en pleine terre s'élève à 80% pour les parcelles ou unités foncières de plus de 1 000 m².

Cette disposition est applicable lors de toute nouvelle construction ou lors de travaux d'extensions sur les constructions existantes (extension de plus de 20 m² de surface de plancher).

STATIONNEMENT

La création de places de stationnement des véhicules, résultant de l'application des normes définies ci-dessous doit se faire en dehors des voies publiques : soit sur le terrain de l'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat (200 mètres maximum). Si le bénéficiaire du permis ne peut pas satisfaire à ses obligations, il peut en être tenu quitte en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, ou de l'acquisition ou de la concession dans un parc privé répondant aux mêmes conditions.

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles. L'emprise nécessaire à une place de stationnement est de 5m x 2.50m, débatement des portières, accès et aire de manœuvre non compris (hors dimensionnement spécifique pour les places handicapées).

Le nombre de places de stationnement nécessaire est parfois calculé à partir de surface. Dans le cas où le calcul aboutirait à un nombre fractionné de places de stationnement, celui-ci devra être arrondi au nombre entier supérieur.

Le stationnement des deux-roues non motorisés devra être facilement accessible, dans de bonnes conditions de desserte et à proximité immédiate des locaux concernés.

► NORMES DE STATIONNEMENT APPLICABLES

Pour les **habitations** :

- il doit être réalisé pour chaque logement d'habitat individuel ou collectif DEUX places de stationnement pour les véhicules motorisés, dans le volume bâti ou sur la parcelle servant d'assiette au projet. Pour le stationnement des deux-roues non-motorisés, il doit être réalisé UNE place par logement dans le cas d'immeubles d'habitation de plus de 3000 m² de surface de plancher.
- Pour les autres hébergements (établissement pour personnes âgées, foyers destinés aux étudiants, aux jeunes travailleurs, résidences de services...), il doit être réalisé UNE place de stationnement pour 3 lits.

Pour le **commerce et les activités de services** :

- Artisanat et commerce de détail : UNE place de stationnement pour 25 m² de surface de plancher tant pour les véhicules motorisés que pour les deux-roues non motorisés.
- Restauration : UNE place de stationnement pour 15 m² de salle de restaurant.
- Hébergement hôtelier et touristique : UNE place de stationnement par chambre.

Pour les **équipements d'intérêt collectif et services publics** : le nombre de place de stationnement sera proportionnel aux possibilités d'accueil (1 place pour les véhicules motorisés pour trois personnes et 1 place pour les deux-roues non motorisés pour 10 personnes). Des conditions différentes sont admises dans le cas où un parking public est situé à une distance de 100 mètres de l'établissement.

Pour les **activités du secteur tertiaire de type bureaux** : il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher constructible tant pour les véhicules motorisés que pour les deux-roues non motorisés.

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

► ACCES

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique, qu'elles soient publiques ou privées. L'accès doit se faire directement sur rue, ou par l'intermédiaire d'un passage privé ou par une servitude de passage suffisante ou adaptée.

Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la Sécurité, de la Défense contre l'incendie et de la Protection Civile.

Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, de cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès doivent être les plus éloignés que possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

► VOIRIES

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :

- Correspondre à la destination de la construction.
- Satisfaire aux exigences de sécurité, de protection civile et de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles carrossables doivent avoir au moins 5 mètres de largeur dont 3 mètres de chaussée avec un rayon intérieur de 11 mètres minimum.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale d'une palette de retournement afin de permettre aux véhicules, notamment de Sécurité, de Défense contre l'incendie et de la Protection Civile, de faire aisément demi-tour.

Les voies nouvelles doivent permettre d'assurer, en toute sécurité et facilité, la circulation des piétons et des personnes à mobilité réduite.

DESSERTE PAR LES RESEAUX

► ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

► ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par la collectivité et si nécessaire, soumis à une pré-épuration appropriée à la nature et au degré de pollution avant tout rejet dans le réseau public d'assainissement, conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

En l'absence de réseau public ou en cas d'impossibilité réelle de raccordement au réseau public, toute construction ou installation nouvelle doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions prévues par la réglementation en vigueur, sous le contrôle de la commune et après consultation obligatoire du SPANC66. Une étude particulière doit alors être réalisée, pour toute construction autre qu'une maison d'habitation individuelle, afin de justifier des bases de conception, d'implantation, de dimensionnement, les caractéristiques techniques, les conditions de réalisation et d'entretien de ces dispositifs, ainsi que le choix et le lieu de rejet.

L'évacuation des eaux de piscines ne doit en aucun cas rejoindre le réseau d'assainissement public lorsqu'il existe.

► EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Leur rejet dans les autres réseaux est interdit, notamment dans le réseau d'assainissement.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, 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 devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (puits sec).

► RESEAUX DIVERS

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution d'énergie et de communication doivent être établis en souterrain jusqu'au point de raccordement.

Conformément à l'article R111-14 du Code de la Construction et de l'Habitation, tous les bâtiments d'habitation doivent être équipés de lignes de

communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant chacun des logements. Lorsque le bâtiment est à usage mixte, il doit également être équipé de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant, dans les mêmes conditions, chacun des locaux à usage professionnel.

Conformément à l'article R111-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, les bâtiments comprenant uniquement un ou plusieurs locaux à usage professionnel doivent être équipés de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE 1AU DITE « ZONE A URBANISER »

La zone à urbaniser 1AU est une zone à vocation principale d'habitation. Elle est vouée à recevoir à court terme des constructions à destination d'habitation, mais elle peut également accueillir des constructions à destination de commerce et activités de services, ainsi que des équipements d'intérêt collectif et de services publics, sous réserve que ces constructions ne soient pas incompatibles avec la destination dominante d'habitation. Les constructions liées aux activités de secteur tertiaire uniquement de type bureaux sont également admises.

Cette zone faisant l'objet d'Orientation d'Aménagement et de Programmation, son urbanisation doit se réaliser dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. La zone 1AU est ouverte immédiatement à l'urbanisation.

OBJECTIFS ESSENTIELS POURSUIVIS PAR LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

- Maîtriser l'accueil de population.
- Proposer une diversité de logements.
- Maintenir une cohérence avec les quartiers environnants et le caractère naturel du secteur.
- Permettre des connexions entre les différents secteurs urbanisés.

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

► SONT INTERDITS :

Les constructions nouvelles à destination d'exploitation agricole et forestière.

Les constructions appartenant aux sous-destinations commerce de gros et cinéma.

Les constructions appartenant aux sous-destinations d'activité industrielle, d'entrepôts ainsi que les installations classées qui y sont liées.

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration sauf celles soumises à conditions particulières énoncées ci-dessous.

La création de dépôts (couverts ou non) de véhicules et de matériaux divers, en particulier de terre, autres que ceux indispensables à l'exercice des activités autorisées.

Les terrains de camping, caravanning et le stationnement de caravanes, ainsi que le gardiennage de caravanes et les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les aires d'accueil des gens du voyage.

L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Tous dépôts, constructions, installations ou aménagements dans une bande de :

- 10 mètres de profondeur à compter de la rive naturelle ou aménagée du ravin du Vignot, du ravin du Mas d'en Trilles et des autres ravins secondaires non désignés par un nom sur le plan de zonage,
- 15 mètres de profondeur à compter de la rive naturelle ou aménagée du ravin de Camp del Fagué et du lit de la rivière de Montauriol, en aval de la confluence avec le ravin des Hostalets, et 20 mètres en amont de cette confluence.
- 15 mètres de profondeur à compter de la rive naturelle ou aménagée du ravin des Hostalets entre la confluence avec le ravin du Vignot et celle de la rivière de Montauriol.

A l'exception des travaux normaux d'entretien ou de gestion, ainsi que des équipements publics existants ou prévus, sous réserve d'une étude préalable concernant les risques, après avis motivé des services compétents.

► **SONT SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES :**

Les constructions appartenant à la sous-destination artisanat et commerces de détail sous réserve qu'elles n'apportent aucun danger ou nuisance pour la commodité du voisinage.

Les constructions appartenant à la sous-destination hébergement hôtelier et touristique sous réserve que l'opération s'intègre au milieu urbain environnant.

La modernisation des installations classées pour la protection de l'environnement existantes, sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.

Les installations classées pour la protection de l'environnement 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 et sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisance, bruit, trépidation, odeur incompatible avec le caractère résidentiel de la zone.

Dans une bande de 25 mètres des rives des cours d'eau non cités précédemment, des prescriptions techniques particulières peuvent être imposées à toute construction, installation ou aménagement, à l'occasion de la délivrance des autorisations de constructions d'occuper ou d'utiliser le sol, afin d'assurer la libre circulation des eaux, la stabilité des sols et la protection des occupants et des biens.

Les affouillements et exhaussements du sol à condition :

- qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux,
- qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site,
- qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité et à la salubrité publique en application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme, notamment concernant l'évacuation des matériaux extraits qui devront obligatoirement être stockés dans des sites adaptés avec des conditions de mise en œuvre encadrées.
- que leurs réalisations soient liées aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone ou à des opérations de réalisation de travaux d'infrastructure routière, d'ouvrages hydrauliques, ou aménagements paysagers.
- qu'ils soient limités à deux mètres de profondeur.

Ils sont régis par les articles R.421-19 et R421-23 du Code de l'Urbanisme.

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

► REGLES D'IMPLANTATION

Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques :

Les constructions doivent respecter un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer.

Les constructions annexes doivent respecter un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer. Elles ne doivent pas dépasser 3,50 mètres de hauteur hors tout, 4 mètres de longueur et 20 m² d'emprise au sol. Toutes les façades doivent être traitées avec le même soin. Elles ne doivent pas servir de logement.

Les piscines doivent être implantées à une distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres de l'alignement.

De même, la distance ci-avant peut-être réduite pour les constructions à destinations d'équipement d'intérêt collectif exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières. Le gestionnaire de la voirie pourra autoriser un recul moindre qui pourra être subordonné à la réalisation par le pétitionnaire des aménagements nécessaires pour assurer la sécurité et la visibilité.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent se référer au schéma d'Orientement d'Aménagement et de Programmation n°2 et s'implanter:

- à une distance minimum de 15 mètres par rapport aux limites de la zone 1AU.
- à une distance minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives latérales.

L'implantation de constructions annexes (hors piscine) est permise en limite séparative, sous réserve que toutes les façades soient traitées avec le même soin. Elles ne doivent pas dépasser 3,50 mètres de hauteur hors tout, 4 mètres de longueur et 20 m² d'emprise au sol. Elles ne doivent pas servir de logement. Il ne peut y avoir qu'une seule construction annexe par limite séparative.

Les piscines doivent être implantées à une distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres de la limite séparative.

Implantation des constructions par rapport aux autres sur la même propriété :

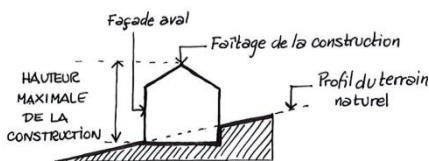
Deux constructions non contiguës (hors annexes), implantées sur une même propriété ne peuvent être à une distance, l'une de l'autre, inférieure à 4 mètres.

Cette distance est réduite à 3 mètres au minimum pour les constructions (hors annexe) en vis à vis qui ne comportent pas de pièces habitables.

Des conditions différentes peuvent être admises dans le cas de travaux mesurés de restauration ou de rénovation de constructions existantes.

Les annexes doivent être établies à une distance minimum de 1 mètre de la construction d'habitation à laquelle elles sont rattachées.

► VOLUMETRIE



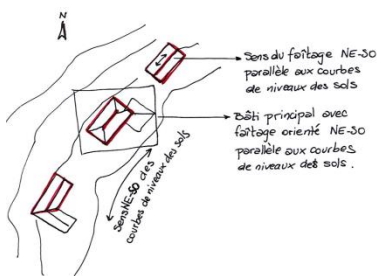
La hauteur du faîtage de toute construction (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder 6 mètres hors-tout, mesurée sur la façade aval.

Aucune construction ne peut dépasser cette hauteur absolue mesurée à partir de tout point de la surface du terrain naturel.

Les annexes ne doivent pas dépasser 3,50 mètres de hauteur hors tout, 4 mètres de longueur et 20 m² d'emprise au sol et toutes les façades doivent être traitées avec le même soin. Elles ne doivent pas servir de logement. Il ne peut y avoir qu'une seule construction annexe par limite séparative.

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

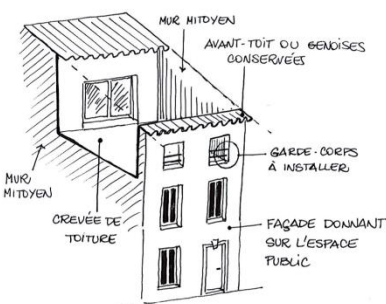
► TOITURES, COUVERTURES



Les couvertures doivent être exécutées en tuiles canal, de couleur rouge. La ligne de pente des toitures doit être comprise entre 30 et 33%. L'orientation du faîtage du volume principal devra être parallèle aux courbes de niveau, sauf en cas d'impossibilité technique avérée par une étude spécifique fournie par le pétitionnaire.

Les toits terrasses sont interdits. Toutefois, des petites terrasses insérées dans les toitures appelées « crevées de toiture » sont admises sous réserve d'être mesurées en surface (25% du pan de toiture maximum et 15 m² au maximum). En sus :

- aucun élément ne sera posé ou ne dépassera en saillie au-dessus du pan de toiture (store...),
- les débords de toits sont toujours conservés pour préserver le rythme de la perspective d'ensemble de la rue,
- le début du décaissé doit être situé à une distance minimum de 1,50 mètre du faîtage,
- les arêtes des murs latéraux doivent être conservées et couvertes de tuiles,
- les ouvertures en façade donnant sur l'espace public doivent être maintenues et équipées de garde-corps droits et de volets en rapport avec la typologie de l'édifice.



Les corniches en briques creuses laissées brutes sont interdites, l'emploi de cayrou est recommandé.

Les antennes paraboliques ou hertziennes, par leur implantation et leur caractéristique ne doivent pas porter atteinte à la qualité du milieu urbain environnant.

Les souches de toit (conduit de fumée, extracteur d'air...) doivent être traitées de la même manière que les façades. Elles ne doivent pas être situées en applique sur les murs façades.

Les climatiseurs, les éoliennes et autres installations techniques volumineuses et visuellement impactantes sont interdits en toiture.

Les petites installations techniques établies en toiture (gaines, canalisations...) doivent être dissimulées ou faire l'objet d'un traitement assurant leur intégration visuelle et réduisant leur impact visuel depuis l'espace public.

Les fenêtres de toit sont autorisées sous réserve qu'elles s'insèrent dans la composition de la couverture du toit et qu'elles conservent la pente de toiture existante.

► FAÇADES

L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit, sauf pour la pierre et le cayrou (brique en terre cuite). Les enduits utilisés pour les recouvrir doivent être teintés et talochés fins, dans le cas d'enduits à la chaux ils peuvent rester naturels. Les couleurs vives et le blanc pur sont interdits (se référer au nuancier disponible en dispositions générales).

Les façades des constructions traditionnelles en pierres apparentes doivent le rester et être rejointoyées avec un mortier à la chaux aérienne laissée naturelle ou teintée et au sable criblé brossé avant la prise complète. Néanmoins, si la façade doit être recouverte d'un enduit, il doit être réalisé à la chaux aérienne laissée naturelle ou teintée et taloché fin.

Les appareillages de fausses pierres, peintes ou dessinées ou en placage sont interdits.

L'ensemble des faces des constructions doivent être traitées avec le même soin, y compris les murs pignons et l'ensemble des faces des annexes doit avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Les escaliers extérieurs doivent être particulièrement soignés et intégrés à la construction et ne desservir pas plus de deux niveaux, rez-de-chaussée compris.

Les éléments formant garde-corps seront traités simplement. Les galbes et autres profils anguleux ou arrondis sont proscrits.

Les antennes paraboliques ou hertziennes en applique sur en façade visible depuis l'espace public sont interdites.

Les climatiseurs en façade sont autorisés sous réserve :

- qu'ils s'intègrent harmonieusement à l'ensemble bâti,
- qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public,

- qu'ils soient situés à une distance minimale de 2 mètres de la façade du ou des immeubles voisins afin de ne pas générer de nuisances sonores envers ses occupants.

Les ouvrages en saillie fixes ou mobiles (hors balcon), tels que store-banne, conduit (fumée, ventilation...), bow-window (oriel) en applique sur façade visible depuis l'espace public sont interdits. Seuls les auvents sont autorisés s'ils s'harmonisent avec l'ensemble des éléments de la façade et s'intègrent aux volumes architecturaux.

Les matériaux de bardage et les huisseries extérieures ne doivent comporter aucune brillance.

Les bardages de façade en bois ou d'aspect bois sont interdits, sauf pour les annexes.

Les conduits d'évacuation des eaux pluviales doivent être de la même gamme de couleur que la façade sur laquelle ils sont apposés.

Les encadrements d'ouvertures doivent se référer au nuancier inséré en dispositions générales.

► FERMETURES ET OUVERTURES



VOLETS ROULANTS



Les volets à projection (dits à l'italienne) sont interdits.

Les volets roulants sont autorisés sous réserve que leurs caissons ne soient pas visibles depuis l'espace public (pose en saillie interdite).

Le choix des matériaux et des coloris devra être en harmonie avec les menuiseries existantes, dans le cas de travaux sur une construction existante ou extension, ou en harmonie avec les constructions et le paysage urbain environnant dans le cas d'une construction neuve.

Les fermetures devront respecter le nuancier inséré en dispositions générales et être en accord avec la couleur de la façade.

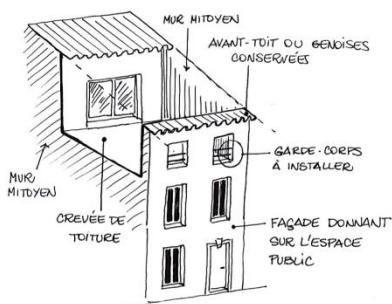
Les fermetures devront être de couleurs uniformes (excepté pour les pentures métalliques).

Chaque pan de façade doit comporter des menuiseries de coloris identique. Cette même règle s'applique aux contrevents.

Si les accès doivent être munis d'un système de fermeture, celui-ci sera situé en retrait de l'alignement, sur une distance correspondant au minimum à la largeur d'ouverture du vantail.

► TERRASSES, LOGGIAS

Les toitures terrasses sont interdites. Toutefois des petites terrasses insérées dans les toitures appelées « crevées de toiture » sont admises sous réserve d'être mesurées en surface (25% du pan de toiture maximum et 15 m² au maximum). En sus :



- aucun élément ne sera posé ou ne dépassera en saillie au-dessus du pan de toiture (store...),
- les débords de toits sont toujours conservés pour préserver le rythme de la perspective d'ensemble de la rue,
- le début du décaissé doit être situé à une distance minimum de 1,50 mètre du faîtage,
- les arêtes des murs latéraux doivent être conservées et couvertes de tuiles,
- les ouvertures en façade donnant sur l'espace public doivent être maintenues et équipées de garde-corps droits et de volets en rapport avec la typologie de l'édifice.

Les loggias en renforcement par rapport à la façade, ne se situant pas au dernier étage, doivent s'harmoniser avec les ouvertures par ailleurs et éviter l'effet de barre.

Les balcons doivent s'harmoniser avec les couvertures, leur saillie par rapport à la façade ne devra pas excéder 40 cm de profondeur dans le cas de façades riveraines du domaine public.

► CLOTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Les talus boisés existants, les haies et murets traditionnels de qualité, constituent des clôtures qu'il convient de maintenir, entretenir et valoriser. Les murs de clôture existants en pierre doivent être maintenus et entretenus.

Les clôtures doivent être constituées soit :

- d'un mur plein enduit, dans la même teinte que la façade, ou en pierre ou cayrou apparents, d'une hauteur totale de 1,30 mètre maximum au droit de la bordure du trottoir ou de la voie publique et de 1,80 mètre maximum en limites séparatives, excepté dans le secteur 1AUa où les murs pleins sont interdits, ainsi dans les secteurs 1AUc et 1AUD où les murs pleins sont interdits le long des limites séparatives jouxtant la zone naturelle.
- d'un mur bahut enduit dans la même teinte que la façade, ou en pierre ou cayrou apparents, d'une hauteur maximum de 80 cm surmontée d'un autre matériau à claire voie doublé de végétation et d'arbustes locaux adaptés au climat méditerranéen (éviter les essences hautement inflammables) pour une hauteur totale de 1,30 mètre maximum au droit de la bordure du trottoir ou de la voie publique et de 1,80 mètre maximum en limites séparatives.
- d'un grillage doublé de part et d'autre de végétation et d'arbustes locaux adaptés au climat méditerranéen (éviter les essences hautement inflammables), d'une hauteur totale de 1,30 mètre maximum au droit de la bordure du trottoir ou de la voie publique et de 1,80 mètre maximum.

Les appareillages de fausses pierres, peintes ou dessinées ou en placage sont interdits.

De manière générale, la hauteur des clôtures sur voies sera fixée après consultation du service gestionnaire, en considération des problèmes de visibilité, de sécurité et de topographie, sans pouvoir excéder les hauteurs mentionnées ci-dessus.

► ENERGIE RENOUVELABLE

Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés mais ne peuvent être développés, pour chaque parcelle, que sur un seul pan de toiture. Ces panneaux doivent s'insérer dans la composition de la couverture et conserver la pente de toiture existante même si cette pente n'est pas optimale pour les capteurs solaires, de manière à limiter leur impact visuel.

Les éoliennes sont interdites.

► DIVERS

Les enseignes et pré-enseignes sont autorisées en façade sous réserve que par leur forme, leur coloris et leur caractère, elles ne portent pas atteinte à la qualité du milieu urbain. Elles sont soumises à une réglementation spécifique (Décret du 30/01/2012).

Les collecteurs d'eau pluviale ainsi que les citernes doivent s'intégrer harmonieusement à leur environnement et être le moins possible visibles depuis l'espace public.

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

Les surfaces libres de toute construction, doivent être plantées d'essences méditerranéennes économes en eau. Ces espaces doivent être entretenus de manière à ce qu'ils ne puissent permettre une propagation rapide des incendies de forêts. Les haies hautes susceptibles de transmettre un feu rapide aux (futurs) habitations ainsi que la possibilité de faire en sorte que la construction ait l'air d'avoir été bâtie dans les bois » doivent être proscrites. Par ailleurs certaines essences particulièrement combustibles en cas de plantations continues (mimosas, eucalyptus et toutes espèces résineuses telles cyprès, thuyas, pins...) doivent être évitées

Les aires de stationnement non couvertes doivent être plantées.

Les espaces boisés et les plantations existantes (alignements d'arbres ou arbres isolés) doivent être conservés, en considération du risque incendie, à l'exception de ceux ou celles dont la suppression est nécessaire à la réalisation du projet de construction résultant des autres dispositions du présent règlement. Lorsque l'abattage s'avère indispensable, des plantations équivalentes devront être réalisées.

Tous mouvements de terrain, remblai ou déblai, doit s'accompagner en phase finale de plantation d'arbres, arbustes et végétation couvre sol assurant l'intégration au site et la stabilité des sols.

Afin d'économiser les ressources en eau, il est préconisé de récupérer et de stocker les eaux pluviales dans des collecteurs fermés, en vue d'une réutilisation pour des usages non domestiques.

► SURFACE DE PLEINE TERRE

Pour toute parcelle ou unité foncière de superficie égale ou inférieure à 1 000 m², une part de la surface doit être réservée à une surface de pleine terre qui doit représenter au minimum 60% du terrain. Ce pourcentage de surface en pleine terre s'élève à 80% pour les parcelles ou unités foncières de plus de 1 000 m².

Cette disposition est applicable lors de toute nouvelle construction ou lors de travaux d'extensions sur les constructions existantes (extension de plus de 20 m² de surface de plancher).

STATIONNEMENT

La création de places de stationnement des véhicules, résultant de l'application des normes définies ci-dessous doit se faire en dehors des voies publiques : soit sur le terrain de l'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat (200 mètres maximum). Si le bénéficiaire du permis ne peut pas satisfaire à ses obligations, il peut en être tenu quitte en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, ou de l'acquisition ou de la concession dans un parc privé répondant aux mêmes conditions.

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles. L'emprise nécessaire à une place de stationnement est de 5m x 2.50m, débattement des portières, accès et aire de manœuvre non compris (hors dimensionnement spécifique pour les places handicapées).

Le nombre de places de stationnement nécessaire est parfois calculé à partir de surface. Dans le cas où le calcul aboutirait à un nombre fractionné de places de stationnement, celui-ci devra être arrondi au nombre entier supérieur.

Le stationnement des deux-roues non motorisés devra être facilement accessible, dans de bonnes conditions de desserte et à proximité immédiate des locaux concernés.

► NORMES DE STATIONNEMENT APPLICABLES

Pour les **habitations** :

- il doit être réalisé pour chaque logement d'habitat individuel ou collectif DEUX places de stationnement pour les véhicules motorisés, dans le volume bâti ou sur la parcelle servant d'assiette au projet. Pour le stationnement des deux-roues non-motorisés, il doit être réalisé UNE place par logement dans le cas d'immeubles d'habitation de plus de 3000 m² de surface de plancher.
- Pour les autres hébergements (établissement pour personnes âgées, foyers destinés aux étudiants, aux jeunes travailleurs, résidences de services...), il doit être réalisé UNE place de stationnement pour 3 lits.

Pour le **commerce et les activités de services** :

- Artisanat et commerce de détail : UNE place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher tant pour les véhicules motorisés que pour les deux-roues non motorisés.
- Hébergement hôtelier et touristique : UNE place de stationnement par chambre.
- Restauration : UNE place de stationnement pour 25 m² de salle de restaurant.

Pour **les équipements d'intérêt collectif et services publics** : le nombre de place de stationnement sera proportionnel aux possibilités d'accueil (1 place pour les véhicules motorisés pour trois personnes et 1 place pour les deux-roues non motorisés pour 10 personnes). Des conditions différentes sont admises dans le cas où un parking public est situé à une distance de 100 mètres de l'établissement.

Pour **les activités du secteur tertiaire de type bureaux** : il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 100 m² de surfaces de plancher constructible tant pour les véhicules motorisés que pour les deux-roues non motorisés.

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

► ACCES

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique, qu'elles soient publiques ou privées. L'accès doit se faire directement sur rue, ou par l'intermédiaire d'un passage privé ou par une servitude de passage suffisante ou adaptée.

Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la Sécurité, de la Défense contre l'incendie et de la Protection Civile.

Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, de cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès doivent être les plus éloignés que possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

► VOIRIES

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :

- Correspondre à la destination de la construction.
- Satisfaire aux exigences de sécurité, de protection civile et de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles carrossables doivent avoir au moins 5 mètres de largeur dont 3 mètres de chaussée avec un rayon intérieur de 11 mètres minimum.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale d'une palette de retournement afin de permettre aux véhicules, notamment de Sécurité, de Défense contre l'incendie et de la Protection Civile, de faire aisément demi-tour.

Les voies nouvelles doivent permettre d'assurer, en toute sécurité et facilité, la circulation des piétons et des personnes à mobilité réduite.

DESSERTE PAR LES RESEAUX

► ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

► ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par la collectivité et si nécessaire, soumis à une pré-épuration appropriée à la nature et au degré de pollution avant tout rejet dans le réseau public d'assainissement, conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

En l'absence de réseau public ou en cas d'impossibilité réelle de raccordement au réseau public, toute construction ou installation nouvelle doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions prévues par la réglementation en vigueur, sous le contrôle de la commune et après consultation obligatoire du SPANC66. Une étude particulière doit alors être réalisée, pour toute construction autre qu'une maison d'habitation individuelle, afin de justifier des bases de conception, d'implantation, de dimensionnement, les caractéristiques techniques, les conditions de réalisation et d'entretien de ces dispositifs, ainsi que le choix et le lieu de rejet.

L'évacuation des eaux de piscines ne doit en aucun cas rejoindre le réseau d'assainissement public lorsqu'il existe.

► EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Leur rejet dans les autres réseaux est interdit, notamment dans le réseau d'assainissement.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, 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 devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (puits sec).

► RESEAUX DIVERS

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution d'énergie et de communication doivent être établis en souterrain jusqu'au point de raccordement.

Conformément à l'article R111-14 du Code de la Construction et de l'Habitation, tous les bâtiments d'habitation doivent être équipés de lignes de

communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant chacun des logements. Lorsque le bâtiment est à usage mixte, il doit également être équipé de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant, dans les mêmes conditions, chacun des locaux à usage professionnel.

Conformément à l'article R111-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, les bâtiments comprenant uniquement un ou plusieurs locaux à usage professionnel doivent être équipés de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE A DITE « ZONE AGRICOLE »

La zone agricole, dite zone A, porte sur les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Il convient également de la préserver pour son potentiel environnemental et paysager et son rôle de coupe feu en cas d'incendie.

Cette zone est destinée à accueillir les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux équipements collectifs.

La zone A comprend un secteur Ap, où, dans un objectif de préservation paysagère, seules les constructions liées à des équipements collectifs sont autorisées.

Dans cette zone, des éléments de patrimoine et de paysage ont été identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et relayés au plan de zonage, se référer aux fiches correspondantes classées en dispositions générales.

OBJECTIFS ESSENTIELS POURSUIVIS PAR LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

- Préserver et accompagner l'activité agricole.
- Protéger les éléments paysagers de la commune et son cadre de vie.
- Maintenir les espaces agricoles pour se prémunir du risque incendie.
- Protéger les continuités écologiques.

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

► SONT INTERDITS :

Toutes constructions, occupations et installations nouvelles, à l'exception de celles mentionnées ci-dessous.

Tous dépôts, constructions, installations ou aménagements dans une bande de :

- 10 mètres de profondeur à compter de la rive naturelle ou aménagée du ravin du Vignot, du ravin du Mas d'en Trilles et des autres ravins secondaires non désignés par un nom sur le plan de zonage,
- 15 mètres de profondeur à compter de la rive naturelle ou aménagée du ravin de Camp del Fagué et du lit de la rivière de Montauriol, en aval de la confluence avec le ravin des Hostalets, et 20 mètres en amont de cette confluence.
- 15 mètres de profondeur à compter de la rive naturelle ou aménagée du ravin des Hostalets entre la confluence avec le ravin du Vignot et celle de la rivière de Montauriol.

A l'exception des travaux normaux d'entretien ou de gestion, ainsi que des équipements publics existants ou prévus, sous réserve d'une étude préalable concernant les risques, après avis motivé des services compétents.

► SONT SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES :

Dans l'ensemble de la zone A, à l'exception du secteur Ap :

Les constructions et installations, en dehors des habitations, nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime, sous réserve qu'elles s'insèrent harmonieusement dans leur environnement de par leur nature et leur volume.

La construction d'annexe ou d'extension des bâtiments d'habitation existants est admise à raison d'une seule extension et d'une seule annexe par logement, à compter de l'approbation du présent PLU et sous réserve de respecter les conditions suivantes :

- la surface de plancher (ou l'emprise au sol lorsque la construction ne génère pas de surface de plancher) de toute extension ne peut dépasser 30% de la surface de plancher (ou de l'emprise au sol) du bâtiment initial, sans dépasser 200 m² de surface de plancher au total,
- la surface de plancher d'une annexe ne peut excéder 20 m²,
- la création de l'extension ou de l'annexe ne doit pas aboutir à la création d'un nouveau logement,

- La construction d'une extension doit être intégrée ou accolée au bâtiment d'habitation existant, dans le respect des règles d'implantation constructions prévues dans le présent règlement.
- le règlement du SPANC doit être respecté et la défense contre l'incendie doit être assurée.
- les règles de réciprocité des distances en application du Règlement Départemental Sanitaire et la réglementation des ICPE.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments d'habitation existants édifiés sans autorisation d'urbanisme.

Dans l'ensemble de la zone A et du secteur Ap :

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

Les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve :

- qu'elles correspondent à une activité indispensable à l'activité agricole ou à un équipement collectif dans la zone A,
- qu'elles correspondent uniquement à un équipement collectif dans le secteur Ap,
- que leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.

Dans une bande de 25 mètres des rives des cours d'eau non cités précédemment, des prescriptions techniques particulières peuvent être imposées à toute construction, installation ou aménagement, à l'occasion de la délivrance des autorisations de constructions d'occuper ou d'utiliser le sol, afin d'assurer la libre circulation des eaux, la stabilité des sols et la protection des occupants et des biens.

Les affouillements et les exhaussements des sols, sous réserve qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site et à condition que leurs réalisations soient liées :

- aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone,
- à des opérations de réalisation de travaux d'infrastructure routière, d'ouvrages hydrauliques, ou aménagements paysagers.

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

► REGLES D'IMPLANTATION

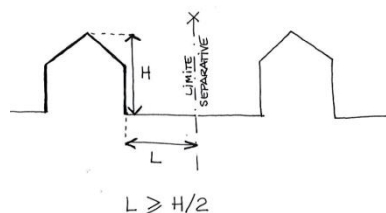
Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques :

Les constructions doivent être édifiées à une distance ne pouvant être inférieure à 15 mètres de l'axe des voies publiques existantes, à modifier ou à créer et à 7 mètres de l'axe des voies privées existantes, à modifier ou à créer.

Des conditions différentes peuvent être acceptées le long des voies intérieures, lors de travaux mesurés de restauration ou de rénovation de constructions existantes.

Ces dispositions générales ne concernent pas les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels les conditions d'implantation ne sont pas réglementées.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :



La distance horizontale de tout point d'un bâtiment ne joignant pas la limite parcellaire au point le plus proche de cette limite, doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 4 mètres ($L \geq H/2$).

Des bâtiments jointifs de hauteur sensiblement égale peuvent également s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies. Dans les mêmes conditions, un bâtiment nouveau peut-être adossé à un bâtiment existant sur fond voisin.

Des conditions différentes peuvent être admises lors de travaux d'agrandissement, de restauration, d'aménagement ou de surélévation de constructions existantes.

Les piscines sont autorisées seulement si elles sont rattachées à un bâtiment d'habitation existant. Dans ce cas, elles doivent être implantées à une distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres de la limite séparative.

Ces dispositions ne concernent pas les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels les conditions d'implantation ne sont pas réglementées.

Implantation des constructions par rapport aux autres sur la même propriété :

La construction d'une annexe d'un bâtiment d'habitation existant doit être édifiée à une distance maximale de 10 mètres du bâtiment principal, distance mesurée au point le plus proche de l'annexe. Sa surface de plancher ne peut excéder 20 m². Sa hauteur est limitée à 3,50 mètres maximum. Elle ne doit pas servir de logement.

La construction d'une annexe (hors piscine) d'un bâtiment d'habitation existant doit être édifiée à distance maximale de 10 mètres du bâtiment principal, distance mesurée au point le plus éloigné de l'annexe. Son emprise au sol ne peut excéder 20 m², sa hauteur maximale est de 3,50 mètres et toutes les façades doivent être traitées avec le même soin. Elle ne doit pas servir de logement.

Ces dispositions générales ne concernent pas les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels les conditions d'implantation ne sont pas réglementées.

► VOLUMETRIE

La hauteur de toute construction ne peut excéder 9 mètres hors-tout.

La construction d'une extension est limitée à la hauteur de la construction initiale sauf dérogation pour la réalisation d'un espace refuge des bâtiments d'habitations existants situés en zone à risque.

La construction d'une annexe d'un bâtiment d'habitation existant peut être édifiée à condition de ne pas dépasser 3,50 mètres de hauteur hors tout, 20 m² d'emprise au sol, et toutes les façades doivent être traitées avec le même soin. Elles ne doivent pas servir de logement.

Ces dispositions générales ne concernent pas les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels les conditions d'implantation ne sont pas réglementées.

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

► TOITURES, COUVERTURES

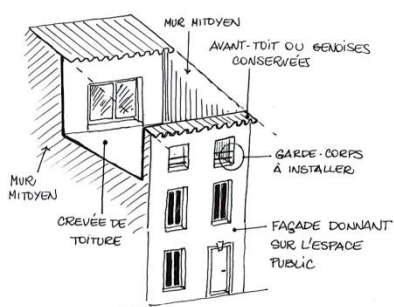
Les couvertures doivent être exécutées en tuiles canal, de couleur rouge. La ligne de pente des toitures doit être comprise entre 30 et 33%.

Toutefois, les bâtiments d'exploitation présentant au minimum 100 m² de toiture peuvent être couverts d'un autre matériau dans les tons de rouge oxydé ou de rouge brun.

Des toits terrasses sont autorisés sous réserve qu'ils ne représentent pas plus de 40 % de l'emprise au sol de la construction initiale ou 70% de l'emprise au sol de l'extension. Ils sont admis en totalité pour les bâtiments d'une surface de plancher inférieure ou égale à 25 m². Le revêtement d'étanchéité doit être recouvert (toiture végétalisée de préférence).

Des petites terrasses insérées dans les toitures appelées « crevées de toiture » sont admises sous réserve d'être mesurées en surface (25% du pan de toiture maximum et 15 m² au maximum). En sus :

- aucun élément ne sera posé ou ne dépassera en saillie au-dessus du pan de toiture (store...),
- les débords de toits sont toujours conservés pour préserver le rythme de la perspective d'ensemble de la rue,
- le début du décaissé doit être situé à une distance minimum de 1,50 mètre du faîtage,



- les arêtes des murs latéraux doivent être conservées et couvertes de tuiles,
- les ouvertures en façade donnant sur l'espace public doivent être maintenues et équipées de garde-corps droits et de volets en rapport avec la typologie de l'édifice.

Les antennes paraboliques ou hertziennes, par leur implantation et leur caractéristique ne doivent pas porter atteinte à la qualité du milieu environnant.

Les souches de toit (conduit de fumée, extracteur d'air...) seront traitées de la même manière que les façades.

Les climatiseurs, les éoliennes et autres installations techniques volumineuses et visuellement impactantes sont interdits en toiture.

Les petites installations techniques établies en toiture (gainés, canalisations...) doivent être dissimulées ou faire l'objet d'un traitement assurant leur intégration visuelle et réduisant leur impact visuel depuis l'espace public.

Les fenêtres de toit sont autorisées sous réserve qu'elles s'insèrent dans la composition de la couverture du toit et qu'elles conservent la pente de toiture existante.

► FAÇADES

L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit, sauf pour la pierre et le cayrou (brique en terre cuite). Les enduits utilisés pour les recouvrir doivent être teintés et talochés fins, dans le cas d'enduits à la chaux ils peuvent rester naturels. Les couleurs vives et le blanc pur sont interdits (se référer au nuancier disponible en dispositions générales).

Les façades des constructions traditionnelles en pierres apparentes doivent le rester et être rejointoyées avec un mortier à la chaux aérienne laissée naturelle ou teintée et au sable criblé brossé avant la prise complète. Néanmoins, si la façade doit être recouverte d'un enduit, il doit être réalisé à la chaux aérienne laissée naturelle ou teintée et taloché fin.

Les appareillages de fausses pierres, peintes ou dessinées ou en placage sont interdits.

L'ensemble des faces des constructions annexes doit avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

L'ensemble des faces des constructions annexes et des extensions des bâtiments des mas historiques identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'Urbanisme doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ces derniers.

Les antennes paraboliques ou hertziennes, par leur implantation et leur caractéristique ne doivent pas porter atteinte à la qualité du milieu environnant.

Les climatiseurs en façade sont autorisés sous réserve :

- qu'ils s'intègrent harmonieusement à l'ensemble bâti,
- qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public,
- qu'ils soient situés à une distance minimale de 2 mètres de la façade du ou des immeubles voisins afin de ne pas générer de nuisances sonores envers ses occupants.

Les ouvrages en saillie fixes ou mobiles (conduit de fumée, ventilation...) en applique sur façade sont interdits s'ils sont visibles depuis l'espace public.

Les bardages de façade en bois ou d'aspect bois sont interdits sauf pour les annexes.

Les encadrements d'ouvertures doivent se référer au nuancier inséré en dispositions générales.

► FERMETURES ET OUVERTURES

VOILETS ROULANTS



Les volets roulants sont autorisés sous réserve que leurs caissons ne soient pas visibles depuis l'espace public (pose en saillie interdite).

Le choix des matériaux et des coloris devra être en harmonie avec les menuiseries existantes, dans le cas de travaux sur une construction existante ou d'extension ; ou être en harmonie avec les constructions et le paysage urbain environnant dans le cas d'une construction neuve.

Les fermetures devront respecter un nuancier inséré en dispositions générales et être en accord avec la couleur de la façade.

Les fermetures devront être de couleur uniforme (excepté pour les pentures métalliques).

Chaque pan de façade doit comporter des menuiseries de coloris identique. Cette même règle s'applique aux contrevents.

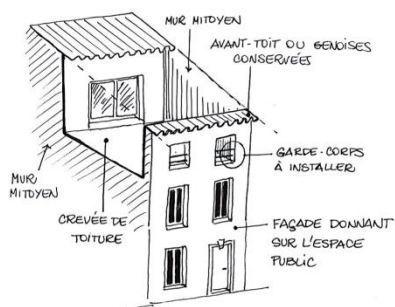
Si les accès doivent être munis d'un système de fermeture, celui-ci sera situé en retrait de l'alignement, sur une distance correspondant au minimum à la largeur d'ouverture du vantail.

► TERRASSES, LOGGIAS

Des toits terrasses sont autorisés sous réserve qu'ils ne représentent pas plus de 70 % de l'emprise au sol de la construction. Ils sont admis en totalité pour les bâtiments d'une surface de plancher inférieure ou égale à 25 m². Le revêtement d'étanchéité doit être recouvert (toiture végétalisée de préférence).

Des petites terrasses insérées dans les toitures appelées « crevées de toiture » sont admises sous réserve d'être mesurées en surface (25% du pan de toiture maximum et 15 m² au maximum). En sus :

- aucun élément ne sera posé ou ne dépassera en saillie au-dessus du pan de toiture (store...),
- les débords de toits sont toujours conservés pour préserver le rythme de la perspective d'ensemble de la rue,
- le début du décaissé doit être situé à une distance minimum de 1,50 mètre du faîtage,
- les arêtes des murs latéraux doivent être conservées et couvertes de tuiles,
- les ouvertures en façade donnant sur l'espace public doivent être maintenues et équipées de garde-corps droits et de volets en rapport avec la typologie de l'édifice.



► CLOTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Les talus boisés existants, les haies et murets traditionnels de qualité, constituent des clôtures qu'il convient de maintenir, entretenir et valoriser.

Les clôtures doivent être constituées soit :

- d'un mur plein enduit, dans la même teinte que la façade, ou en pierre ou cayrou apparents, d'une hauteur totale de 1,30 mètre maximum au droit de la bordure du trottoir ou de la voie publique et de 1,80 mètre maximum en limites séparatives.
- d'un mur bahut enduit dans la même teinte que la façade, ou en pierre ou cayrou apparents, d'une hauteur maximum de 60 cm surmontée d'un autre matériau à claire voie pour une hauteur totale de 1,30 mètre maximum au droit de la bordure du trottoir ou de la voie publique et de 1,80 mètre maximum en limites séparatives.
- d'un grillage doublé de végétation et d'arbustes locaux adaptés au climat méditerranéen (éviter les essences hautement inflammables), d'une hauteur totale de 1,30 mètre maximum au droit de la bordure du trottoir ou de la voie publique et de 1,80 mètre maximum en limites séparatives.

Les appareillages de fausses pierres, peintes ou dessinées ou en placage sont interdits.

De manière générale, la hauteur des clôtures sur voies sera fixée après consultation du service gestionnaire, en considération des problèmes de visibilité, de sécurité et de topographie, sans pouvoir excéder les hauteurs mentionnées ci-dessus.

► ENERGIE RENOUVELABLE

Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés mais ne peuvent être développés, pour chaque parcelle, que sur un seul pan de toiture. Leur surface ne doit pas excéder la moitié de la surface du pan de toiture qui les porte. Ces panneaux doivent s'insérer dans la composition de la couverture.

Les éoliennes sont interdites.

► DIVERS

Les enseignes publicitaires sont autorisées seulement si elles sont intégrées harmonieusement aux façades du bâtiment et si elles sont liées à l'activité du bâtiment (ou de la parcelle) sur lequel elles s'implantent. Elles sont soumises à une réglementation spécifique (Décret du 30/01/2012).

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

Pour toute parcelle ou unité foncière, une part de la surface doit être réservée à une surface de pleine terre qui doit représenter au minimum 60% du terrain.

Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées d'essences méditerranéennes économes en eau. Ces espaces doivent être entretenus de manière à ce qu'ils ne puissent permettre une propagation rapide des incendies de forêt.

Les espaces boisés et les plantations existantes (alignements d'arbres ou arbres isolés) doivent être conservés à l'exception de ceux ou celles dont la suppression est nécessaire à la réalisation du projet de construction résultant des autres dispositions du présent règlement. Lorsque l'abatage s'avère indispensable, des plantations équivalentes devront être réalisées. Cependant, les plantations d'arbres de hautes futaies doivent être conservées et leur abatage pour laisser place à une construction ou extension d'habitation est interdite.

Les aires de stationnement non couvertes doivent être conçues avec un revêtement de sol perméable afin de contribuer à une meilleure infiltration des eaux pluviales.

Afin d'économiser les ressources en eau, il est préconisé de récupérer et de stocker les eaux pluviales dans des collecteurs fermés, en vue d'une réutilisation pour des usages non domestiques.

STATIONNEMENT

La création de places de stationnement des véhicules, résultant de l'application des normes définies ci-dessous doit se faire en dehors des voies publiques : soit sur le terrain de l'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat (200 mètres maximum). Si le bénéficiaire du permis ne peut pas satisfaire à ses obligations, il peut en être tenu quitte en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, ou de l'acquisition ou de la concession dans un parc privé répondant aux mêmes conditions.

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles. L'emprise nécessaire à une place de stationnement est de 5m x 2,50m, débatement des portières, accès et aire de manœuvre non compris (hors dimensionnement spécifique pour les places handicapées).

Le nombre de places de stationnement nécessaire est parfois calculé à partir de surface. Dans le cas où le calcul aboutirait à un nombre fractionné de places de stationnement, celui-ci devra être arrondi au nombre entier supérieur.

Le stationnement des deux-roues non motorisés devra être facilement accessible, dans de bonnes conditions de desserte et à proximité immédiate des locaux concernés.

► NORMES DE STATIONNEMENT APPLICABLES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou exploitations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain/la parcelle de l'opération.

Concernant les quatre bâtiments ou ensemble de bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement destination, pour **les sous-destinations artisanat et commerce de détails, restauration et hébergement hôtelier et touristique** :

- Artisanat et commerce de détail : une place de stationnement pour 25 m² de surface de vente tant pour les véhicules motorisés que pour les deux-roues non motorisés.
- Hébergement hôtelier et touristique : une place de stationnement par chambre.
- Restauration : une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

Pour **les équipements d'intérêt collectif et services publics** : le nombre de place de stationnement sera proportionnel aux possibilités d'accueil (1 place pour les véhicules motorisés pour trois personnes et 1 place pour les deux-roues non motorisés pour 10 personnes). Des conditions différentes sont admises dans le cas où un parking public est situé à une distance de 100 mètres de l'établissement.

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

► ACCES

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique, qu'elles soient publiques ou privées. L'accès doit se faire directement sur voie ou par l'intermédiaire d'un passage privé ou par une servitude de passage suffisante ou adaptée.

Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la Sécurité, de la Défense contre l'incendie et de la Protection Civile.

Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès doivent être les plus éloignés que possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

► VOIRIES

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :

- Correspondre à la destination de la construction.
- Satisfaire aux exigences de sécurité, de protection civile et de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles carrossables doivent avoir au moins 5 mètres de largeur dont 3 mètres de chaussée avec un rayon intérieur de 11 mètres.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale d'une palette de retournement afin de permettre aux véhicules, notamment de Sécurité, de Défense contre l'incendie et de la Protection Civile, de faire aisément demi-tour.

Les voies nouvelles doivent permettre d'assurer, en toute sécurité et facilité, la circulation des piétons et des personnes à mobilité réduite.

DESSERTE PAR LES RESEAUX

► ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être alimentée soit par un raccordement au réseau collectif de distribution d'eau potable, soit par captage, forage ou puits particulier sous réserve :

- pour les constructions à usage unifamilial, de fournir l'analyse prévue par la réglementation en vigueur attestant de la conformité de l'eau pour les paramètres recherchés,
- pour les autres constructions, d'obtenir l'autorisation préfectorale prévue par l'article L.1321-7 du code de la Santé Publique.

► ASSAINISSEMENT

En l'absence de réseau public ou en cas d'impossibilité réelle de raccordement au réseau public, toute construction ou installation nouvelle doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions prévues par la réglementation en vigueur, sous le contrôle de la commune et après consultation obligatoire du SPANC66.

Une étude particulière doit alors être réalisée, pour toute construction autre qu'une maison d'habitation individuelle, afin de justifier des bases de conception, d'implantation, de dimensionnement, les caractéristiques techniques, les conditions de réalisation et d'entretien de ces dispositifs, ainsi que le choix et le lieu de rejet.

L'évacuation des eaux de piscines ne doit en aucun cas rejoindre le réseau d'assainissement public lorsqu'il existe.

► EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur public lorsqu'il existe.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, 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 devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

► RESEAUX DIVERS

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution d'énergie et de communication doivent être établis en souterrain jusqu'au point de raccordement. Des adaptations pourront être éventuellement admises après avis des services compétents pour toute autre distribution.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE N DITE « ZONE NATURELLE »

La zone naturelle porte sur les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux et des espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique et écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère naturel, soit de la nécessité de préserver ou de restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques, notamment d'expansion des crues.

Des équipements collectifs peuvent être autorisés en zone N, sous réserve de leur compatibilité avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans cette zone, des éléments de patrimoine et de paysage ont été identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et relayés au plan de zonage, se référer aux fiches correspondantes classées en dispositions générales.

OBJECTIFS ESSENTIELS POURSUIVIS PAR LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

- Préserver le caractère naturel des sites.
- Protéger les éléments paysagers de la commune et son cadre de vie.
- Gérer et entretenir les espaces naturels pour se prémunir du risque incendie.
- Maintenir les continuités écologiques.

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

► SONT INTERDITS :

Toutes constructions, occupations et installations nouvelles, à l'exception de celles mentionnées ci-dessous.

Tous dépôts, constructions, installations ou aménagements dans une bande de :

- 10 mètres de profondeur à compter de la rive naturelle ou aménagée du ravin du Vignot, du ravin du Mas d'en Trilles et des autres ravins secondaires non désignés par un nom sur le plan de zonage,
- 15 mètres de profondeur à compter de la rive naturelle ou aménagée du ravin de Camp del Fagué et du lit de la rivière de Montauriol, en aval de la confluence avec le ravin des Hostalets, et 20 mètres en amont de cette confluence.
- 15 mètres de profondeur à compter de la rive naturelle ou aménagée du ravin des Hostalets entre la confluence avec le ravin du Vignot et celle de la rivière de Montauriol.

A l'exception des travaux normaux d'entretien ou de gestion, ainsi que des équipements publics existants ou prévus, sous réserve d'une étude préalable concernant les risques, après avis motivé des services compétents.

► SONT SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES :

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

La construction d'annexe ou d'extension des bâtiments d'habitation existants est admise à raison d'une seule extension et d'une seule annexe par logement, à compter de l'approbation du présent PLU et sous réserve de respecter les conditions suivantes :

- la surface de plancher (ou l'emprise au sol lorsque la construction ne génère pas de surface de plancher) de toute extension ne peut dépasser 30% de la surface de plancher (ou de l'emprise au sol) du bâtiment initial, sans dépasser 200 m² de surface de plancher au total,
- la surface de plancher d'une annexe ne peut excéder 20 m²,
- la création de l'extension ou de l'annexe ne doit pas aboutir à la création d'un nouveau logement,

- la construction d'une extension doit être intégrée ou accolée au bâtiment d'habitation existant, dans le respect des règles d'implantation constructions prévues dans le présent règlement.
- le règlement du SPANC doit être respecté et la défense contre l'incendie doit être assurée.
- les règles de réciprocité des distances en application du Règlement Départemental Sanitaire et la réglementation des ICPE.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments d'habitation existants édifiés sans autorisation d'urbanisme.

Les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement des destinations autorisées et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.

Dans une bande de 25 mètres des rives des cours d'eau non cités précédemment, des prescriptions techniques particulières peuvent être imposées à toute construction, installation ou aménagement, à l'occasion de la délivrance des autorisations de constructions d'occuper ou d'utiliser le sol, afin d'assurer la libre circulation des eaux, la stabilité des sols et la protection des occupants et des biens.

Les affouillements et les exhaussements des sols, sous réserve qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site et à condition que leurs réalisations soient liées :

- aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone,
- à des opérations de réalisation de travaux d'infrastructure routière, d'ouvrages hydrauliques, ou aménagements paysagers.

Les travaux et équipements nécessaires à l'entretien de la forêt, à la défense contre l'incendie et à la protection contre les inondations.

Les abris légers ouverts sous-réserve qu'ils soient nécessaire à la protection des animaux.

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

► REGLES D'IMPLANTATION

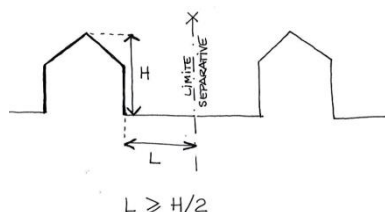
Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques :

Les constructions doivent être édifiées à une distance ne pouvant être inférieure à 10 mètres de l'axe des voies publiques existantes, à modifier ou à créer et à 5 mètres de l'axe des voies privées existantes, à modifier ou à créer.

Des conditions différentes peuvent être acceptées le long des voies intérieures, lors de travaux mesurés de restauration ou de rénovation de constructions existantes.

Ces dispositions générales ne concernent pas les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels les conditions d'implantation ne sont pas réglementées.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :



La distance horizontale de tout point d'un bâtiment ne joignant pas la limite parcellaire au point le plus proche de cette limite, doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 3 mètres ($L \geq H/2$).

Les piscines sont autorisées seulement si elles sont rattachées à un bâtiment d'habitation existant. Dans ce cas, elles doivent être implantées à une distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres de la limite séparative.

Ces dispositions ne concernent pas les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels les conditions d'implantation ne sont pas réglementées.

Implantation des constructions par rapport aux autres sur la même propriété :

La construction d'une annexe d'un bâtiment d'habitation existant doit être édifiée à une distance maximale de 10 mètres du bâtiment principal, distance mesurée au point le plus proche de l'annexe. Sa surface de plancher ne peut excéder 20 m². Sa hauteur est limitée à 3,50 mètres maximum. Elle ne doit pas servir de logement.

Ces dispositions ne concernent pas les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels les conditions d'implantation ne sont pas réglementées.

► VOLUMETRIE

La hauteur de toute construction ne peut excéder 9 mètres hors-tout.

La construction d'une extension est limitée à la hauteur de la construction initiale sauf dérogation pour la réalisation d'un espace refuge des bâtiments d'habitations existants situés en zone à risque.

La construction d'une annexe d'un bâtiment d'habitation existant peut être édifée à condition de ne pas dépasser 3,50 mètres de hauteur hors tout (3,50 mètres si elle n'est pas adossée à une limite séparative), 20 m² d'emprise au sol, et toutes les façades doivent être traitées avec le même soin. Elles ne doivent pas servir de logement.

Ces dispositions ne concernent pas les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels les conditions d'implantation ne sont pas réglementées.

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

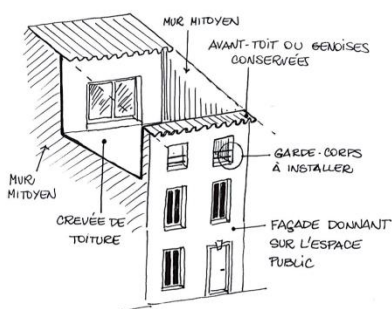
► TOITURES, COUVERTURES

Les couvertures doivent être exécutées en tuiles canal ou similaire et de couleur de la terre cuite, et respecter une pente comprise entre 30 et 33%.

Des toits terrasses sont autorisés sous réserve qu'ils ne représentent pas plus de 40 % de l'emprise au sol de la construction initiale ou 70% de l'emprise au sol de l'extension. Ils sont admis en totalité pour les bâtiments d'une surface de plancher inférieure ou égale à 25 m². Le revêtement d'étanchéité doit être recouvert (toiture végétalisée de préférence).

Des petites terrasses insérées dans les toitures appelées « crevées de toiture » sont admises sous réserve d'être mesurées en surface (25% du pan de toiture maximum et 25 m² au maximum). En sus :

- aucun élément ne sera posé ou ne dépassera en saillie au-dessus du pan de toiture (store...),
- les débords de toits sont toujours conservés pour préserver le rythme de la perspective d'ensemble de la rue,
- le début du décaissé doit être situé à une distance minimum de 1,50 mètre du faîtage,
- les arêtes des murs latéraux doivent être conservées et couvertes de tuiles,
- les ouvertures en façade donnant sur l'espace public doivent être maintenues et équipées de garde-corps droits et de volets en rapport avec la typologie de l'édifice.



Les antennes paraboliques ou hertziennes, par leur implantation et leur caractéristique ne doivent pas porter atteinte à la qualité du milieu environnant.

Les souches de toit (conduit de fumée, extracteur d'air...) seront traitées de la même manière que les façades.

Les climatiseurs, les éoliennes et autres installations techniques volumineuses et visuellement impactantes sont interdits en toiture.

Les petites installations techniques établies en toiture (gaines, canalisations...) doivent être dissimulées ou faire l'objet d'un traitement assurant leur intégration visuelle et réduisant leur impact visuel depuis l'espace public.

► FAÇADES

L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit, sauf pour la pierre et le cayrou (brique en terre cuite). Les enduits utilisés pour les recouvrir doivent être teintés et talochés fins, dans le cas d'enduits à la chaux ils peuvent rester naturels. Les couleurs vives et le blanc pur sont interdits (se référer au nuancier disponible en dispositions générales).

Les façades des constructions traditionnelles en pierres apparentes doivent le rester et être rejointoyées avec un mortier à la chaux aérienne laissée naturelle ou teintée et au sable criblé brossé avant la prise complète. Néanmoins, si la façade doit être recouverte d'un enduit, il doit être réalisé à la chaux aérienne laissée naturelle ou teintée et taloché fin.

Les appareillages de fausses pierres, peintes ou dessinées ou en placage sont interdits.

L'ensemble des faces des constructions annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Les antennes paraboliques ou hertziennes, par leur implantation et leur caractéristique ne doivent pas porter atteinte à la qualité du milieu environnant.

Les climatiseurs en façade sont autorisés sous réserve:

- qu'ils s'intègrent harmonieusement à l'ensemble bâti,
- qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public,
- qu'ils soient situés à une distance minimale de 2 mètres de la façade du ou des immeubles voisins afin de ne pas générer de nuisances sonores envers ses occupants.

Les ouvrages en saillie fixes ou mobiles (conduit de fumée, ventilation...) en applique sur façade sont interdits s'ils sont visibles depuis l'espace public.

Les bardages de façade en bois ou d'aspect bois sont interdits, sauf pour les annexes.

Les encadrements d'ouvertures doivent se référer au nuancier inséré en dispositions générales.

► FERMETURES ET OUVERTURES

Les volets roulants sont autorisés sous réserve que leurs caissons ne soient pas visibles depuis l'espace public (pose en saillie interdite).

Le choix des matériaux et des coloris devra être en harmonie avec les menuiseries existantes, dans le cas de travaux sur une construction existante ou d'extension ; ou être en harmonie avec les constructions et le paysage urbain environnant dans le cas d'une construction neuve.

Les fermetures devront respecter un nuancier déposé en Mairie et être en accord avec la couleur de la façade.

Les fermetures devront être de couleurs uniformes (excepté pour les peintures métalliques).

Chaque pan de façade doit comporter des menuiseries de coloris identique. Cette même règle s'applique aux contrevents.

Si les accès doivent être munis d'un système de fermeture, celui-ci sera situé en retrait de l'alignement, sur une distance correspondant au minimum à la largeur d'ouverture du vantail.

► CLOTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Les talus boisés existants, les haies et murets traditionnels de qualité, constituent des clôtures qu'il convient de maintenir, entretenir et valoriser.

Les clôtures doivent être constituées soit :

- d'un mur plein enduit, dans la même teinte que la façade, ou en pierre ou cayrou apparents, d'une hauteur totale de 1,30 mètre maximum au droit de la bordure du trottoir ou de la voie publique et de 1,80 mètre maximum en limites séparatives.
- d'un mur bahut enduit dans la même teinte que la façade, ou en pierre ou cayrou apparents, d'une hauteur maximum de 60 cm surmontée d'un autre matériau à claire voie pour une hauteur totale de 1,30 mètre maximum au droit de la bordure du trottoir ou de la voie publique et de 1,80 mètre maximum en limites séparatives.
- d'un grillage doublé de végétation et d'arbustes locaux adaptés au climat méditerranéen (éviter les essences hautement inflammables), d'une hauteur totale de 1,30 mètre maximum au droit de la bordure du trottoir ou de la voie publique et de 1,80 mètre maximum en limites séparatives.

Les appareillages de fausses pierres, peintes ou dessinées ou en placage sont interdits.

Les clôtures dans une bande de 5 mètres de profondeur à compter de la rive naturelle ou aménagée des ravins et cours d'eau sont interdites.

De manière générale, la hauteur des clôtures sur voies sera fixée après consultation du service gestionnaire de la voie, en considération des problèmes de visibilité, de sécurité et de topographie, sans pouvoir excéder les hauteurs mentionnées ci-dessus.

► ENERGIE RENOUVELABLE

Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés mais ne peuvent être développés, pour chaque parcelle, que sur un seul pan de toiture. Leur surface ne doit pas excéder la moitié de la surface du pan de toiture qui les porte. Ces panneaux doivent s'insérer dans la composition de la couverture.

Les éoliennes sont interdites.

► DIVERS

Les enseignes publicitaires sont autorisées seulement si elles sont intégrées harmonieusement aux façades du bâtiment et si elles sont liées à l'activité du

bâtiment (ou de la parcelle) sur lequel elles s'implantent. Elles sont soumises à une réglementation spécifique (Décret du 30/01/2012).

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

Pour toute parcelle ou unité foncière, une part de la surface doit être réservée à une surface de pleine terre qui doit représenter au minimum 60% du terrain.

Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées d'essences méditerranéennes économes en eau. Ces espaces doivent être entretenus de manière à ce qu'ils ne puissent permettre une propagation rapide des incendies de forêt.

Les espaces boisés et les plantations existantes (alignements d'arbres ou arbres isolés) doivent être conservés à l'exception de ceux ou celles dont la suppression est nécessaire à la réalisation du projet de construction résultant des autres dispositions du présent règlement. Lorsque l'abattage s'avère indispensable, des plantations équivalentes devront être réalisées.

Les aires de stationnement non couvertes doivent être conçues avec un revêtement de sol perméable afin de contribuer à une meilleure infiltration des eaux pluviales.

Afin d'économiser les ressources en eau, il est préconisé de récupérer et de stocker les eaux pluviales dans des collecteurs fermés, en vue d'une réutilisation pour des usages non domestiques.

STATIONNEMENT

La création de places de stationnement des véhicules, résultant de l'application des normes définies ci-dessous doit se faire en dehors des voies publiques : soit sur le terrain de l'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat (200 mètres maximum). Si le bénéficiaire du permis ne peut pas satisfaire à ses obligations, il peut en être tenu quitte en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, ou de l'acquisition ou de la concession dans un parc privé répondant aux mêmes conditions.

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles. L'emprise nécessaire à une place de stationnement est de 5m x 2,50m, débattement des portières, accès et aire de manœuvre non compris (hors dimensionnement spécifique pour les places handicapées).

Le nombre de places de stationnement nécessaire est parfois calculé à partir de surface. Dans le cas où le calcul aboutirait à un nombre fractionné de places de stationnement, celui-ci devra être arrondi au nombre entier supérieur.

Le stationnement des deux-roues non motorisés devra être facilement accessible, dans de bonnes conditions de desserte et à proximité immédiate des locaux concernés.

► NORMES DE STATIONNEMENT APPLICABLES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou exploitations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain/la parcelle de l'opération.

Pour **les équipements d'intérêt collectif et services publics** : le nombre de place de stationnement sera proportionnel aux possibilités d'accueil (1 place pour les véhicules motorisés pour trois personnes et 1 place pour les deux-roues non motorisés pour 10 personnes). Des conditions différentes sont admises dans le cas où un parking public est situé à une distance de 100 mètres de l'établissement.

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

► ACCES

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique, qu'elles soient publiques ou privées. L'accès doit se faire sur voie directement ou par l'intermédiaire d'un passage privé ou par une servitude de passage suffisante ou adaptée.

Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la Sécurité, de la Défense contre l'incendie et de la Protection Civile.

Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès doivent être les plus éloignés que possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

► VOIRIES

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :

- Correspondre à la destination de la construction.
- Satisfaire aux exigences de sécurité, de protection civile et de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles carrossables doivent avoir au moins 5 mètres de largeur dont 3 mètres de chaussée avec un rayon intérieur de 11 mètres.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale d'une palette de retournement afin de permettre aux véhicules, notamment de Sécurité, de Défense contre l'incendie et de la Protection Civile, de faire aisément demi-tour.

Les voies nouvelles doivent permettre d'assurer, en toute sécurité et facilité, la circulation des piétons et des personnes à mobilité réduite.

DESSERTE PAR LES RESEAUX

► ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être alimentée soit par un raccordement au réseau collectif de distribution d'eau potable, soit par captage, forage ou puits particulier sous réserve :

- pour les constructions à usage unifamilial, de fournir l'analyse prévue par la réglementation en vigueur attestant de la conformité de l'eau pour les paramètres recherchés,
- pour les autres constructions, d'obtenir l'autorisation préfectorale prévue par l'article L.1321-7 du code de la Santé Publique.

► ASSAINISSEMENT

En l'absence de réseau public ou en cas d'impossibilité réelle de raccordement au réseau public, toute construction ou installation nouvelle doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions prévues par la réglementation en vigueur, sous le contrôle de la commune et après consultation obligatoire du SPANC66.

Une étude particulière doit alors être réalisée, pour toute construction autre qu'une maison d'habitation individuelle, afin de justifier des bases de conception, d'implantation, de dimensionnement, les caractéristiques techniques, les conditions de réalisation et d'entretien de ces dispositifs, ainsi que le choix et le lieu de rejet.

L'évacuation des eaux de piscines ne doit en aucun cas rejoindre le réseau d'assainissement public lorsqu'il existe.

► EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur public lorsqu'il existe.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, 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 devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

► RESEAUX DIVERS

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution d'énergie et de communication doivent être établis en souterrain jusqu'au point de raccordement. Des adaptations pourront être éventuellement admises après avis des services compétents pour toute autre distribution.

LEXIQUE

Annexe : construction accessoire d'une construction principale et sans communication avec elle (disjointe, indépendante), et qui a une fonction complémentaire à celle de la construction principale (elles ont toutes les deux la même destination). Sont considérés comme des annexes par exemple : les abris de jardin, les garages, stockage des déchets, etc.

Les piscines* sont également des annexes mais qui disposent le plus souvent de règles d'implantation particulières par rapport aux autres annexes et n'ont pas de surface maximale.

Abri de jardin : construction annexe destinée à entreposer matériaux, outils et accessoires destinés à l'entretien du jardin.

Affouillement de sol : creusement de sol.

Alignement ou limite qui s'y substitue : limite entre la voie ou l'emprise publique et la propriété privée riveraine.

Le terme « limite qui s'y substitue » désigne la limite entre la voie privée ouverte à la circulation routière publique et le terrain concerné par le projet soumis à autorisation.

Bardage : couche superficielle extérieure du bâtiment assurant la face visible d'une façade ou d'un élément de construction.

Bâtiment : le terme "bâtiment" ne couvre que les parties hors-sol naturel de la construction.

Bow-window ou oriel : fenêtre en saillie su façade.

Clôture : barrière construite et/ou végétale marquant les limites d'un terrain

Construction : élément, réalisé bâti en dur, émergent en superstructure (habitation, commerce...), ou en sous-sol en infrastructure (garage, cave enterrée...), et non meuble (qui n'est donc pas destiné à être déplacé).

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : Les termes « constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif », au sens du présent règlement, comprennent les installations et constructions qui permettent de répondre aux besoins de la population c'est à dire :

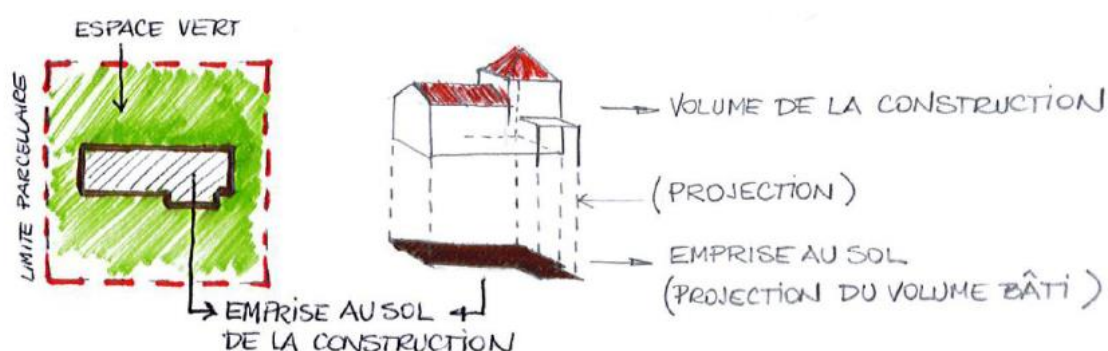
- les équipements d'infrastructures, ouvrages et locaux techniques liés au fonctionnement des réseaux ;
- les bâtiments à usage collectif tels que les écoles, les établissements sportifs, culturels, ou bien encore administratifs.

Destinations et sous-destinations : les destinations de constructions sont définies par l'article R151-27 du Code de l'Urbanisme. Ces destinations comprennent des sous-destinations prévues à l'article R151-28 du Code de l'Urbanisme.

Destinations R151-27 du CU	Sous-destinations R151-28 du CU
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole Exploitation forestière

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

Emprise au sol : L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus (calcul des seuils pour l'obligation de recours à un architecte et typologie des autorisations d'urbanisme). Pour le calcul du coefficient d'emprise au sol (CES), les éléments de l'emprise au sol à prendre en compte sont les projections verticales des bâtiments et constructions, déductions faites des bassins des piscines non couvertes situés au niveau du terrain naturel, des aménagements en faveur des personnes en situation de handicap, des balcons et terrasses non clos sans appui au sol et des débords de toiture.



Emprise publique : un espace existant ou à créer ouvert au public et pouvant donner accès directement aux terrains riverains. Ces espaces sont ouverts à la circulation des piétons, des 2 roues et/ou des véhicules motorisés.

Epannelage : plan définissant l'enveloppe des volumes bâtis.

Exhaussement de sol : élévation du niveau du sol par le biais de remblais.

Extension : travaux d'agrandissement d'une construction existante, générant une augmentation de l'emprise bâtie soit en hauteur (surélévation), soit en profondeur, soit à même le sol.

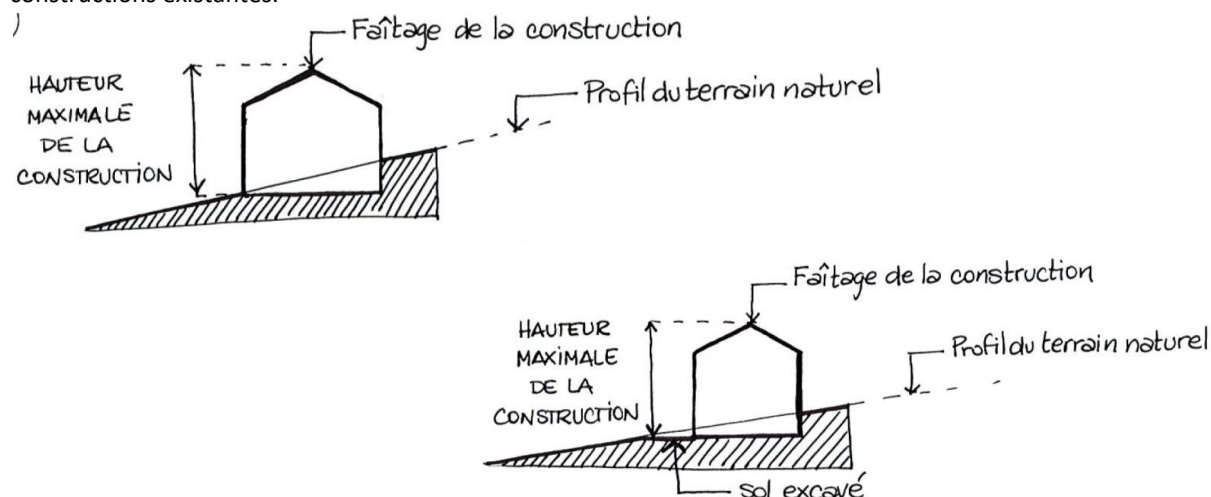
Façade d'une construction : la notion de façade communément admise comme celle du bâtiment située du côté d'une voie, doit aussi s'entendre de l'élévation avant, arrière et latérale d'un bâtiment.

Faîtage : le faîtage correspond à la ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés selon des pentes opposées.

Garde-corps : barrière constituant un appui et formant protection devant un vide (par exemple sur un balcon).

Hauteur : la hauteur d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre le point haut de la construction, c'est-à-dire au faîtage, d'une part et d'autre part le niveau du sol naturel ou excavé. Toutefois, ne sont pas prises en compte les hauteurs d'éléments techniques (tels que cheminées, gaines de ventilation, antennes, installations thermiques...) sous réserve qu'ils soient autorisés dans la zone et qu'ils fassent l'objet d'un traitement architectural assurant leur intégration.

Les hauteurs maximales s'appliquent aussi bien aux constructions neuves qu'aux extensions et surélévations de constructions existantes.



Installation Classée pour la Protection de l'Environnement : est considérée comme une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) tout usine, atelier, dépôt, chantier, exploitations de carrières, et d'une manière générale, toute installation exploitée ou détenue par une personne physique ou morale, publique ou privée qui peut présenter des dangers ou des inconvénients pour :

- la commodité du voisinage,
- la santé, la sécurité, la salubrité publiques,
- l'agriculture,
- la protection de la nature et de l'environnement,
- l'utilisation rationnelle de l'énergie,
- la conservation des sites et monuments ou des éléments du patrimoine archéologique.

Elles font l'objet d'une réglementation spécifique au titre du Code de l'environnement. Les activités concernées sont définies par une nomenclature qui les classe sous le régime de déclaration, d'enregistrement ou d'autorisation en fonction de la gravité des dangers ou inconvénients qu'elles peuvent présenter.

Limites séparatives : ensemble des limites parcellaires d'un terrain. On peut distinguer :

- les limites latérales qui séparent deux terrains et qui ont un point de contact avec l'alignement ;
- les limites de fond de parcelle qui séparent deux terrains, opposées à la voie et qui n'ont pas de point de contact avec l'alignement.

Matériaux traditionnels : souvent issus d'un savoir-faire ancien, les matériaux traditionnels offrent une bonne inertie thermique et sont durables. Ce peut-être de la pierre, de la terre crue ou cuite (cayrou), du sable, du bois, des végétaux...

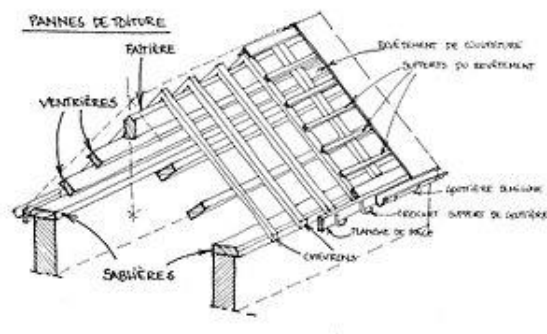
Mur bahut : muret bas.

Piscine : bassin artificiel, de forme et de dimensions variables, aménagé pour la baignade. Dans ce présent règlement les distances d'implantation des piscines que ce soit vis-à-vis des limites séparatives ou des limites sur voies et emprises publiques sont calculées à partir du fil d'eau.

Placage : revêtement de faible épaisseur rapporté sur un mur (voir bardage).

Reconstruction : la reconstruction consiste à réaliser des travaux s'apparentant à de la construction neuve sur une construction existante conservée partiellement. Ces travaux peuvent être réalisés sur une ruine, suite à la démolition d'une construction ou sur une construction existante dont on modifie de manière importante les éléments de structure, le volume et/ou le second œuvre.

Sablière : poutre placée horizontalement à la base du versant de la toiture, sur le mur façade.



Saillie : une saillie correspond à tout ou partie d'une construction qui dépasse du plan de façade ou de toiture d'une construction.

Surface de pleine terre : La surface de pleine terre est la surface libre de construction et de tout revêtement imperméable, consacrée aux plantations, aux espaces verts et au jardin, permettant d'assurer un support au maintien et au développement de la biodiversité en milieu urbain et de limiter l'imperméabilisation des sols.

Terrain Naturel : niveau du terrain tel qu'il existe préalablement aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction qui fait l'objet de la demande d'autorisation.

Toiture terrasse : couverture quasiment plate, ne comportant que de légères pentes (< 5°) qui permettent l'écoulement des eaux.

Unité foncière : ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire.

ANNEXES

MONTAURIOL

zone en rouge : périmètre de débroussaillage

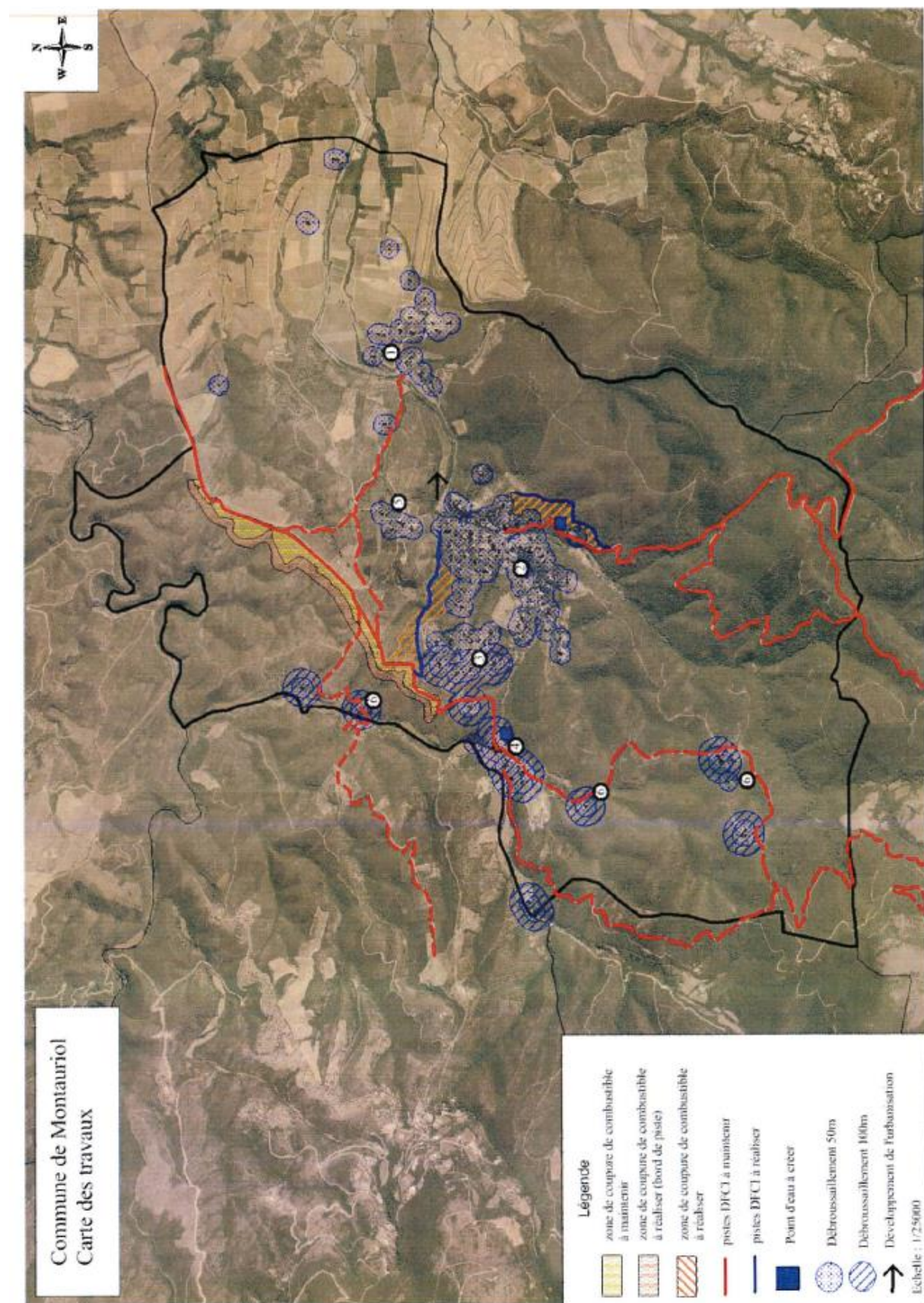


© Copyright IGN Scan 25 2003 - Sources : DDAF des Pyrénées-Orientales

Adresse Postale : 2 rue Jean Richepin - BP 50909 - 66120 PERPIGNAN CEDEX

Téléphone : ☎+33 (0)4.68.38.12.34
horaires d'ouverture : 8h00-12h00 / 13h30-17h00
Fax : ☎+33 (0)4.68.38.11.29

Renseignements : ☞ INTERNET : www.pyrenees-orientales.pref.gouv.fr
 ☞ COURRIEL : ddfm@pyrenees-orientales.gouv.fr



MAITRISE D'OUVRAGE



PARTICIPATION AUX ÉTUDES/CONCEPTION GRAPHIQUE



Agence d'Urbanisme Catalane

19, Espace Méditerranée – 6^{ème} étage
66000 PERPIGNAN
Tél.: 04 68 87 75 52 – Fax : 04 68 56 49 52
E-mail : agence.catalane@aurca.org



web

PLU approuvé le 23 février 2018 (Mission C31)

Tous droits réservés.