

DÉPARTEMENT DES PYRÉNÉES-ORIENTALES

COMMUNE DE MONTALBA-LE CHÂTEAU

**MODIFICATION N°1
DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

APPROUVÉ

par délibération du Conseil Municipal
en date du 13 SEP. 2012

RÈGLEMENT

PLU APPROUVÉ LE 28 JANVIER 2005

Modification n° 1 approuvée le

REÇU LE

-2 OCT. 2012

**SOUS-PREFECTURE
DE PRADES**

modification n° 2

APPROUVÉ

par délibération du Conseil Municipal

en date du 31/03/2016

zone UB

Février 2012

Titre 1 Dispositions générales

Article 1 - Champ d'application territorial du plan

Conformément aux dispositions de l'article L. 123 du Code de l'Urbanisme, le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Montalba-le-Château.

Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard des autres législations spécifiques relatives à l'occupation des sols

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- 1) les articles suivants du Code de l'Urbanisme : L.110, L.111-1-1, L.111-9, L.111-10, L.421-4, L.421-5, R.111-2, R.111-3-2, R.111-4, R.111-14-2, R.111-15, R.111-21, repris en annexe du règlement,
- 2) Les servitudes d'utilité publique indiquées en annexe du PLU.

Article 3 - Orientations d'aménagement du PADD du PLU

Toute opération d'aménagement ou de construction doit être compatible avec les orientations d'aménagement constituant le second volet du PADD.

Article 4 - Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme (PLU) est divisé en zones, conformément aux dispositions de l'article R.123-4 du Code de l'Urbanisme ; on distingue :

- 3) les zones urbaines, désignées par l'indice de référence U
Elles comprennent les zones UA et UB ; cette dernière comporte un secteur UBa.
- 4) la zone à urbaniser, désignée par l'indice de référence AU, comportant les secteurs AU1a et AU1b, AU2.
- 5) la zone agricole, désignée par l'indice de référence A ; elle comporte un secteur Aa inconstructible.
- 6) les zones naturelles et forestières, désignées par l'indice de référence N.

Le plan indique par ailleurs, s'il y a lieu, les espaces, secteurs et emplacements définis à l'article R.123-11 et R.123-12 du Code de l'Urbanisme.

Article 5 - Adaptations mineures

Les dispositions des articles du règlement de chaque zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures, dans le seul cas où ces adaptations seraient rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicables à la zone où il se trouve, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effets à leur égard.

Article 6 - Vestiges archéologiques

Il est rappelé les dispositions de l'article 14 de la loi du 27 septembre 1941 validée :

Cet article prévoit, en substance, que toute découverte fortuite mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique, doit être signalée immédiatement à la direction régionale des affaires culturelles du Languedoc-Roussillon (Service régional de l'Archéologie) par l'intermédiaire du maire de la commune du préfet du département.

Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être aliénés ou détruits avant leur examen par un spécialiste mandaté par le conservateur régional de l'Archéologie.

Les contrevenants sont passibles des peines prévues par l'article 322.2 du nouveau Code pénal.

Article 7 – Eléments paysagers à protéger

Les éléments paysagers de valeur, à protéger, localisés sur le plan de zonage bénéficient des protections prévues en la matière par le Code de l'Urbanisme ; en particulier, en application des dispositions de l'article R.123-11, les éléments construits identifiés au plan de zonage ne peuvent être démolis sans l'obtention d'un permis de démolir.

Article 8 – Protection de l'environnement

Il est rappelé que, conformément aux dispositions de l'article L.414-4 du Code de l'Environnement, « Les programmes ou projets de travaux, d'ouvrage ou d'aménagement soumis à un régime d'autorisation ou d'approbation administrative, et dont la réalisation est de nature à affecter de façon notable un site Natura 2000, font l'objet d'une évaluation de leurs incidences au regard des objectifs de conservation du site. » L'autorité compétente ne peut autoriser ou approuver un programme ou projet s'il résulte de l'évaluation que sa réalisation porte atteinte à l'état de conservation du site, sauf cas particuliers pour lesquels des mesures compensatoires sont exigées.

Titre 2 - Dispositions applicables aux zones urbaines

Zone UA

Introduction

Les zones urbaines correspondent au village de Montalba-le-Château.

La zone UA recouvre l'ensemble médiéval situé à l'intérieur des remparts et constitutif du site inscrit au titre de la loi de 1913 ; la Commune souhaite y favoriser des aménagements de conservation et de mise en valeur.

Section 1 - nature de l'occupation de l'utilisation des sols

Article UA-1 - occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

1. Les installations classées pour la protection de l'environnement.
2. Le stationnement à l'air libre des caravanes et des automobiles.
3. Les campings, caravanings et le stationnement des caravanes.
4. Les dépôts de toute sorte à l'air libre.
5. Les constructions à usage industriel.
6. Les affouillements et exhaussements des sols, à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation d'équipements publics et des constructions autorisées.

Article UA-2 - occupation et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Non réglementé

Section 2 - conditions de l'occupation des sols

Article UA-3 - conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et dont les accès doivent satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la Protection Civile.

Les constructions destinées à recevoir du public doivent être accessibles aux personnes à mobilité réduite.

Les voies nouvelles carrossables, en impasse, publiques ou privées, doivent comporter à leur extrémité une placette de retournement d'un diamètre de 18 mètres minimum.

Article UA-4 - conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Desserte en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être desservie par un réseau collectif de distribution d'eau potable.

Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être conçue avec un système d'assainissement séparatif raccordé aux réseaux publics.

1. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau d'évacuation, s'il existe ; en l'absence de réseau, ils doivent être conçus pour permettre un raccordement à ce dernier lorsqu'il sera réalisé, avec, en attente, un déversement sur la voie de desserte.

2. Eaux usées et eaux vannes

Toute construction à usage d'habitation doit obligatoirement évacuer, sans stagnation, par des canalisations souterraines, ses eaux usées dans le réseau d'assainissement collectif.

3. Eaux résiduaires non domestiques

Les eaux usées non domestiques doivent subir un traitement approprié à leur nature et à leur degré de pollution défini par l'autorité compétente, avant rejet dans le réseau d'assainissement collectif.

Autres réseaux: EDF – GDF TELECOM

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements particuliers doivent l'être également.

Dans les opérations d'habitations groupées, les lignes électriques et téléphoniques doivent être réalisées en souterrain.

Article UA-5 - superficie minimale des terrains constructibles

La zone UA étant située dans le centre dense du village et dans le périmètre bénéficiant d'un assainissement collectif, il n'y a pas lieu de définir une superficie minimale des terrains constructibles.

Article UA-6 - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées obligatoirement à l'alignement des voies ou avec le même retrait que les constructions existantes limitrophes.

Des dispositions spécifiques peuvent être précisées au plan de zonage.

Article UA-7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions concernant les limites séparatives aboutissant à une voie

Dans la zone UA, le long de la rue, les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives latérales, en ordre continu. Cette continuité peut, le cas échéant, être assurée par un porche couvert.

Dispositions concernant les limites parcellaires n'aboutissant pas à une voie:

Une construction peut atteindre toutes les limites parcellaires s'il existe sur les limites séparatives, des constructions ou des murs en bon état d'une hauteur égale ou supérieure à celle à réaliser permettant l'adossement sans excéder la hauteur autorisée à l'article 10.

Eventuellement, des règles de prospect moins contraignantes pourront s'envisager, dans l'optique de création de "puits de lumière", et en réhabilitation lors de réfection de toitures, sans création de surface et pour la mise en oeuvre d'ouvrage de sécurité ou nécessaire à des mises aux normes (accès handicapés, escaliers, ascenseurs extérieurs,...) sous réserve que ces dispositifs respectent au minimum les dispositions du Code Civil.

Dans les autres cas, les constructions devront être implantées au minimum à une distance $L=1/3H$ par rapport à ces limites, où H est la hauteur de la construction. Cette distance ne peut être inférieure à 3.00 mètres.

Les ouvrages de faible emprise et de faible hauteur tels que souches de cheminées, acrotères, ne sont pas pris en compte pour le calcul.

Article UA-8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Entre deux constructions non contiguës, doit être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des constructions elles-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Article UA-9 - emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé d'emprise au sol.

Article UA-10 - hauteur maximale des constructions

Hauteur absolue:

La hauteur d'une construction ne pourra pas dépasser 10 mètres.

Protection des vues sur les paysages environnants depuis les alentours du Château

La hauteur de toute construction nouvelle ou de toute construction existante, objet d'une rénovation, devra permettre de maintenir les vues existantes sur le château depuis l'extérieur des zones U ou AU.

Définition de la hauteur:

La hauteur des constructions, est mesurée à partir du niveau de la voirie de desserte ou de la bordure de trottoir, si elle existe, ou du terrain naturel, jusqu'au sommet de la construction. Les ouvrages de faible emprise et de faible hauteur tels que souches de cheminées, acrotères, ne sont pas pris en compte pour ce calcul.

Lorsque les voies sont en pente, la cote de hauteur est prise au milieu de la façade ; si la construction est très longue, les façades des constructions sont alors divisées en sections n'excédant pas 20 m de longueur et la cote de hauteur de chaque section est prise au milieu de chacune d'elles.

Si dans la même rue, les deux constructions immédiatement voisines dépassent la hauteur ci-dessus définie, l'immeuble à construire peut atteindre la moyenne des hauteurs de ses voisins. Si la différence est inférieure à 1 m la hauteur prise en compte sera celle de l'immeuble le plus bas.

Article UA-11 - aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel.

Elles doivent s'intégrer, par leur échelle, la composition de leur volume, le choix et la mise en oeuvre de leurs matériaux, à l'aspect général du centre ancien, très sensible, situé dans l'emprise des remparts, dans lequel elles sont implantées.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve du respect de prescriptions spéciales si la construction, par sa situation, ses dimensions ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou à

l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives. Des solutions originales d'architecture contemporaine peuvent être admises, elles doivent faire l'objet d'un projet architectural affirmé et étayé.

Les ouvertures et percements doivent être à tendance verticale dans des proportions équilibrées et participer à l'harmonie générale du bâti ; en cas d'une création architecturale contemporaine de qualité, des solutions différentes peuvent être admises. Les menuiseries devront être de préférence de type traditionnel.

Les murs séparatifs, les murs pignons, les murs de clôture, les constructions annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Les pentes des toitures forment avec l'horizontale une pente comprise entre 25 ° et 30 ° les toitures sont obligatoirement couvertes en tuile canal de teinte rouge, non orangé et non flammé. Cependant, des dispositions différentes pourraient être admises pour une opération donnée, dans le cas de l'emploi de l'énergie solaire ou encore de solutions originales d'architecture contemporaine, sous réserve d'une intégration satisfaisante dans l'environnement bâti et le site.

En tout état de cause, la règle de covisibilité avec le château s'appliquant à l'ensemble du village, tous les travaux de construction dans la zone sont soumis à l'accord préalable de l'Architecte des Bâtiments de France.

A l'occasion des travaux de restauration ou de modification de constructions existantes, des conditions spéciales relatives à l'aspect extérieur peuvent être imposées par l'autorité compétente, en vue de rétablir l'aspect, le rythme des façades et le style d'origine des immeubles ou encore préserver ou retrouver l'harmonie générale du bâti. Les principes constructifs d'origine doivent être respectés, notamment dans le choix des matériaux et la structure des menuiseries extérieures.

Les façades ne peuvent comporter que des enseignes ou des inscriptions relatives aux professions ou commerces exercés dans l'immeuble qui ne pourront recouvrir les motifs architecturaux. Les enseignes lumineuses sont interdites, mais l'éclairage indirect des enseignes est autorisé. Les climatiseurs ou autres éléments techniques apposés en façade sont interdits, ils doivent être intégrés dans le volume des constructions.

Article UA-12 - aires de stationnement

Les garages existants doivent être conservés : leur changement d'affectation ne peut être autorisé que si le pétitionnaire présente une solution alternative de stationnement hors des voies publiques.

Article UA-13 - espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

Le plan de masse de tout projet de construction ou de réalisation d'espace vert sans construction, précise les aménagements prévus pour les espaces libres, prenant en compte les caractéristiques du relief, les risques de ruissellement des eaux d'orage et intégrant les structures végétales existantes.

En règle générale, les arbres de haute tige existants et les masses végétales significatives doivent être maintenus. En cas d'incompatibilité avec le projet ou avec les règles de dégagement des vues, ils sont remplacés par des plantations d'importance équivalente sur l'unité foncière.

Article UA-14 - coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Zone UB**Introduction**

Les zones urbaines correspondent au village de Montalba-le-Château.

La zone UB correspond à la zone urbaine dense du bourg ; elle est affectée à l'habitat, aux services, au commerce et aux activités liées à la viticulture et à la production de vin ; la Commune souhaite y favoriser la réhabilitation et la rénovation des constructions existantes.

Elle comporte aussi ;

- un secteur UBa partagé en UBa1 et UBa2, constitué de terrains constructibles imbriqués dans l'existant et destinés à accueillir des maisons de ville en opération d'ensemble
- un secteur UBb de même nature mais au Sud du Château, intégrant des prescriptions particulières visant à la bonne intégration paysagère de l'opération d'ensemble

Section 1 - nature de l'occupation de l'utilisation des sols**Article UB-1 - occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdits :

- 1) Les installations classées pour la protection de l'environnement incompatibles avec le caractère de la zone, précisé en introduction.
- 2) Les campings, caravanings et le stationnement des caravanes.
- 3) Les dépôts de toute sorte à l'air libre
- 4) Les affouillements et exhaussements des sols, à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation d'équipements publics et des constructions autorisées.

Article UB-2 - occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans les secteurs UBa1, UBa2 et UBb, les constructions ne sont réalisables que dans le cadre d'une seule opération d'aménagement par secteur ; cette opération peut être réalisée en plusieurs tranches successives.

Section 2 - condition de l'occupation des sols**Article UB-3 - conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et dont les accès doivent satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la Protection Civile.

Les constructions destinées à recevoir du public doivent être accessibles aux personnes à mobilité réduite.

Les voies nouvelles carrossables en impasse, publiques ou privées, doivent comporter à leur extrémité une placette de retournement dans laquelle puisse s'inscrire un cercle d'un diamètre de 18 mètres minimum. Si des voies nouvelles en impasse sont créées, des cheminements doux doivent être aménagés pour relier les différents quartiers.

Article UB-4 ~ conditions de desserte des terrains par les réseaux publicsDesserte en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être desservie par un réseau collectif de distribution d'eau potable.

Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être conçue avec un système d'assainissement séparatif raccordé aux réseaux publics.

- 1) Eaux pluviales
Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau d'évacuation, s'il existe ; en l'absence de réseau, ils doivent être conçus pour permettre un raccordement à ce dernier lorsqu'il sera réalisé, avec, en attente, un déversement sur la voie de desserte.
- 2) Eaux usées et eaux vannes
Toute construction à usage d'habitation doit obligatoirement évacuer, sans stagnation, par des canalisations souterraines, ses eaux usées dans le réseau d'assainissement collectif.
- 3) Eaux résiduaires non domestiques
Les eaux usées non domestiques doivent subir un traitement approprié à leur nature et à leur degré de pollution défini par l'autorité compétente, avant rejet dans le réseau d'assainissement collectif. En cas de mise en place d'un équipement d'assainissement non collectif, celui-ci est à la charge du constructeur et doit être conçu et réalisé conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel ENVE9650184A du 6 mai 1996 (JO n° 132 du 8 juin 1996).
- 4) Autres réseaux: EDF - GDF - TELECOM
Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements particuliers doivent l'être également. Dans les opérations d'habitations groupées, les lignes électriques et téléphoniques doivent être réalisées en souterrain.
- 5) Ordures ménagères:
Dans les secteurs UBa1, UBa2 et UBb, les emplacements rendus nécessaires pour le stockage et la collecte (le cas échéant sélective) des ordures ménagères devront être définis dans chaque projet d'aménagement d'ensemble.

Article UB-5 - superficie minimale des terrains constructibles

Néant

Article UB-6 implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans les secteurs UB, UBa1 et UBa2, les constructions doivent être implantées obligatoirement à l'alignement des voies ou avec le même retrait que les constructions existantes limitrophes.

Dans le secteur UBb, les constructions doivent être implantées :

- Soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, en continuité des constructions existantes limitrophes
- Soit en retrait, à une distance de l'alignement ne pouvant excéder 5 mètres

Des dispositions spécifiques sont précisées en annexe (coupes de principe) pour les secteurs UBa1 et UBb.

Article UB-7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions concernant les limites séparatives aboutissant à une voie

Dans la zone UB, le long de la rue, les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives latérales, en ordre continu. Cette continuité peut, le cas échéant, être assurée par un porche couvert.

Dans les secteurs UBa1, UBa2 et UBb, les constructions peuvent être implantées sur une seule des limites séparatives aboutissant à la voie ; dans ce cas, la distance à l'autre limite séparative doit être de 3 mètres au moins et de 4 mètres, au plus.

Dispositions concernant les limites parcellaires n'aboutissant pas à une voie:

Une construction peut atteindre toutes les limites parcellaires s'il existe sur les limites séparatives, des constructions ou des murs en bon état d'une hauteur égale ou supérieure à celle à réaliser permettant l'adossage sans excéder la hauteur autorisée à l'article 10.

Eventuellement, des règles de prospect moins contraignantes pourront s'envisager, dans l'optique de création de "puits de lumière", et en réhabilitation lors de réfection de toitures, sans création de surface et pour la mise en

oeuvre d'ouvrage de sécurité ou nécessaire à des mises aux normes (accès handicapés, escaliers, ascenseurs extérieurs, ...) sous réserve que ces dispositifs respectent au minimum les dispositions du Code Civil.

Dans les autres cas, les constructions devront être implantées au minimum à une distance $L=l/3H$ par rapport à ces limites, où H est la hauteur de la construction. Cette distance ne peut être inférieure à 3.00 mètres.

Les ouvrages de faible emprise et de faible hauteur tels que souches de cheminées, acrotères, ne sont pas pris en compte pour le calcul.

Article UB-8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Entre deux constructions non contiguës, doit être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des constructions elles-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Article UB-9 - emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé d'emprise au sol.

Article UB-10 - hauteur maximale des constructions

Hauteur absolue:

La hauteur de toute construction ne pourra pas dépasser 12 mètres, sauf :

- dans les secteurs UBa1 et UBa2 où cette limite est de 9 mètres
- dans le secteur UBb où cette limite est de 4,5 mètres

Protection des vues sur les paysages environnants depuis les alentours du Château

La hauteur de toute construction nouvelle ou de toute construction existante, objet d'une rénovation, devra permettre de conserver des vues sur le château depuis l'extérieur des zones U ou AU.

Définition de la hauteur:

La hauteur des constructions, est mesurée à partir du niveau de la voirie de desserte ou de la bordure de trottoir, si elle existe, ou du terrain naturel avant travaux, au point le plus bas de la construction jusqu'au sommet de la construction. Les ouvrages de faible emprise et de faible hauteur tels que souches de cheminées ou acrotères, ne sont pas pris en compte pour ce calcul.

Lorsque les voies sont en pente, la cote de hauteur est prise au milieu de la façade ; si la construction est très longue, les façades des constructions sont alors divisées en sections n'excédant pas 20 m de longueur et la cote de hauteur de chaque section est prise au milieu de chacune d'elles.

Si dans la même rue, les deux constructions immédiatement voisines dépassent la hauteur ci-dessus définie, l'immeuble à construire peut atteindre la moyenne des hauteurs de ses voisins. Si la différence est inférieure à 1 m la hauteur prise en compte sera celle de l'immeuble le plus bas.

Article UB-11 - aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel. Elles doivent s'intégrer, par leur échelle, la composition de leur volume, le choix et la mise en œuvre de leurs matériaux, à l'aspect général du site dans lequel elles sont implantées.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve du respect de prescriptions spéciales si la construction, par sa situation, ses dimensions ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives. Des solutions originales d'architecture contemporaine peuvent être admises, elles doivent faire l'objet d'un projet architectural affirmé et étayé.

Les ouvertures et percements doivent être à tendance verticale dans des proportions équilibrées et participer à l'harmonie générale du bâti; en cas d'une création architecturale contemporaine de qualité, des solutions différentes peuvent être admises. Les menuiseries devront être de préférence de type traditionnel.

Les murs séparatifs, les murs pignons, les murs de clôture, les constructions annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Les toitures en pente forment avec l'horizontale un angle compris entre 25° et 30°. Ces toitures sont obligatoirement couvertes en tuile canal de teinte rouge, non orangé et non flammé. Cependant, ces pentes peuvent être modifiées pour une opération donnée dans le cas de l'emploi d'une énergie renouvelable ou encore de solutions originales d'architecture contemporaine, sous réserve d'une intégration satisfaisante dans l'environnement bâti et naturel. Les faîtages doivent être orientés parallèlement aux rues principales.

Dans le secteur UBb, les toitures terrasses végétalisées ou non sont autorisées sur la totalité du bâti, afin de diminuer la hauteur du lotissement par rapport au village ancien et parfaire ainsi son intégration paysagère en pied de village.

La règle de covisibilité avec le château s'appliquant à l'ensemble du village, tous les travaux de construction sont soumis à l'accord préalable de l'Architecte des Bâtiments de France.

A l'occasion des travaux de restauration ou de modification de constructions existantes, des conditions spéciales relatives à l'aspect extérieur peuvent être imposées par l'autorité compétente, en vue de rétablir l'aspect, le rythme des façades et le style d'origine des immeubles ou encore préserver ou retrouver l'harmonie générale du bâti. Les principes constructifs d'origine doivent être respectés, notamment dans le choix des matériaux et la structure des menuiseries extérieures.

Les façades ne peuvent comporter que des enseignes ou des inscriptions relatives aux professions ou commerces exercés dans l'immeuble qui ne pourront recouvrir les motifs architecturaux. Les enseignes lumineuses sont interdites, mais l'éclairage indirect des enseignes est autorisé. Les climatiseurs ou autres éléments techniques apposés en façade sont interdits, ils doivent être intégrés dans le volume des constructions.

ArticleUB-12 - aires de stationnement

Les garages existants doivent être conservés, leur changement d'affectation ne peut être autorisé que si le pétitionnaire présente une solution alternative de stationnement hors des voies publiques.

Dans les secteurs UBa1, UBa2 et UBb, les projets de construction devront prévoir au minimum le stationnement de deux véhicules automobiles à l'intérieur de la parcelle.

ArticleUB-13 - espaces libres aires de jeux et de loisirs, plantations

Le plan de masse de tout projet de construction ou de réalisation d'espace vert sans construction, précise les aménagements prévus pour les espaces libres, prenant en compte les caractéristiques du relief, les risques de ruissellement des eaux d'orage et intégrant les structures végétales existantes.

En règle générale, les arbres de haute tige existants et les masses végétales significatives doivent être maintenus. En cas d'incompatibilité avec le projet ou avec les règles de dégagement des vues, ils sont remplacés par des plantations d'importance équivalente sur l'unité foncière.

modif no 2

APPROUVÉ

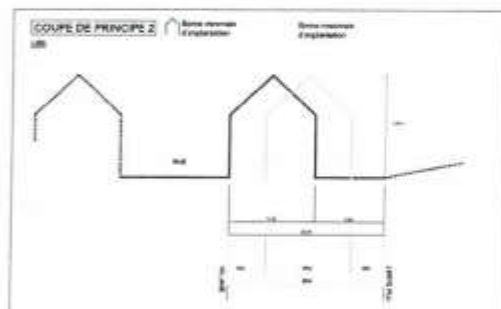
par délibération du Conseil Municipal
en date du... 31/03/2016 ...



MONTALBA-LE-CHATEAU

MODIFICATION N°2
DU PLAN LOCAL D'URBANISME
M - Coupes annexées
au règlement

PLU MONTALBA-LE-CHATEAU
M - Coupes annexées
au règlement



Titre 3 - Dispositions applicables aux zones à urbaniser

Zone AU

Introduction

La zone à urbaniser AU correspond à des espaces périphériques du village de Montalba-le-Château. Elle est destinée à recevoir principalement de l'habitat.

Elle recouvre des espaces, non encore équipés, mais pour lesquels des réseaux publics suffisants arrivent à proximité. Elle est donc immédiatement constructible, dès la réalisation des dessertes conformes aux dispositions du présent chapitre.

Pour que l'organisation du bâti conserve dans la zone AU sa cohérence avec la structure urbaine du village et conserve une transition nette entre bâti et espaces naturels ou agricoles, les opérations, dans chaque secteur, doivent :

- être globales (permis groupé ou lotissement),

Il est en outre rappelé que les opérations doivent être compatibles avec les règles d'implantation pour les secteurs AU1a et AU1b, AU2, figurant dans les orientations d'aménagement opposables du PADD. Enfin, le secteur AU1b ne pourra être équipé qu'après l'achèvement du secteur AU1a.

Section 1 - nature de l'occupation de l'utilisation des sols

Article AU-1 - occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

1. Les installations classées pour la protection de l'environnement, qu'elles soient soumises à autorisation ou à déclaration, si elles sont incompatibles avec l'habitat.
2. Les commerces et installations artisanales, s'ils sont incompatibles avec l'habitat.
3. Les campings, caravanings et le stationnement des caravanes, ainsi que le gardiennage de caravanes et les parcs résidentiels de loisirs.
4. Les affouillements et exhaussements des sols, à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.
5. Les constructions à usage industriel.
6. Les dépôts à l'air libre, les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets.

Article AU-2 - occupation et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans la zone AU, les constructions ne sont réalisables que dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble ; ces opérations peuvent être réalisées en plusieurs tranches successives.

Section 2 - conditions de l'occupation des sols

Article AU-3 - conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et dont les accès doivent satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la Protection Civile.

Les constructions destinées à recevoir du public doivent être accessibles aux personnes à mobilité réduite.

Les voies nouvelles carrossables qui pourraient être réalisées en impasse, publiques ou privées, doivent comporter à leur extrémité une placette de retournement dans laquelle puisse s'inscrire un cercle d'un diamètre de 18 mètres minimum.

Article AU-4 - conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Desserte en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être desservie par un réseau collectif de distribution d'eau potable.

Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être conçue avec un système d'assainissement séparatif raccordé aux réseaux publics.

1. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau d'évacuation s'il existe ; en l'absence de réseau, ils doivent être conçus pour permettre un raccordement à ce dernier lorsqu'il sera réalisé, et comporter, en attente, un déversement sur la voie.

2. Eaux usées et eaux vannes
Toute construction doit obligatoirement évacuer, sans stagnation, par des canalisations souterraines, ses eaux usées dans le réseau d'assainissement collectif.
3. Eaux résiduaires non domestiques
Les eaux usées non domestiques doivent subir un traitement approprié à leur nature et à leur degré de pollution défini par l'autorité compétente, avant rejet dans le réseau d'assainissement collectif.

Autres réseaux: EDF - TELECOM

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements particuliers doivent l'être également.

Dans les opérations d'habitations groupées, les lignes électriques et téléphoniques doivent être réalisées en souterrain.

Ordures ménagères:

Les emplacements rendus nécessaires par le stockage et la collecte, le cas échéant sélective, des ordures ménagères devront être définis dans tout projet d'aménagement d'ensemble.

Article AU-5 - superficie minimale des terrains constructibles

La zone AU s'inscrivant en continuité structurale avec la zone urbaine dense UB et étant située dans le périmètre bénéficiant ou devant bénéficier d'un assainissement collectif, il n'y a pas lieu de définir une superficie minimale des terrains constructibles.

Article AU-6 - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées obligatoirement soit à l'alignement de la voie, soit avec un recul de 2 mètres par rapport à l'alignement, sauf dispositions différentes figurées au plan de zonage ou en annexe au présent règlement.

Article AU-7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions concernant les limites séparatives avec une voie privée

Les constructions doivent être implantées conformément aux coupes figurant en annexe pour chaque secteur concerné et aux dispositions figurées au plan de zonage ou en annexe au présent règlement.

Dispositions concernant les limites séparatives aboutissant à une voie

Les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives latérales, en ordre continu ; cette continuité peut, le cas échéant, être assurée par un porche couvert. Toutefois, elles peuvent n'être implantées que sur une seule des limites séparatives aboutissant à la voie ; dans ce cas, la distance à l'autre limite séparative doit être de 3 mètres au moins et de 4 mètres, au plus. Cette disposition dérogatoire ne s'applique cependant pas au secteur AU2 sur toute la longueur de la rue créée par l'ER n°3 selon la disposition figurée dans les orientations d'aménagement (document 2B).

Dispositions concernant les limites parcellaires n'aboutissant pas à une voie:

Sous réserve des dispositions spécifiques figurées au plan de zonage et sur les profils types annexés au présent règlement, les constructions doivent être implantées au minimum à une distance $L=1/3H$ par rapport à ces limites, où H est la hauteur de la construction. Cette distance ne peut être inférieure à 3.00 mètres. Les ouvrages de faible emprise et de faible hauteur tels que souches de cheminées, acrotères, ne sont pas pris en compte pour le calcul et cette règle ne s'applique pas aux annexes de moins de 12 mètres carrés et 3 mètres de hauteur.

Article AU-8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Entre deux constructions non contiguës, doit être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des constructions elles-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Article AU-9 - emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article AU-10 - hauteur maximale des constructions

Hauteur absolue:

La hauteur de toute construction nouvelle ne pourra pas dépasser 9 mètres.

Cette hauteur sera à adapter en fonction des hauteurs des constructions environnantes pour s'insérer harmonieusement dans le tissu existant.

Définition de la hauteur:

La hauteur des constructions, est mesurée à partir du niveau de la voirie de desserte ou de la bordure de trottoir, si elle existe, ou du terrain naturel, jusqu'au sommet de la construction. Les ouvrages de faible emprise et de faible hauteur tels que souches de cheminées, acrotères, ne sont pas pris en compte pour le calcul.

Lorsque les voies sont en pente, la cote de hauteur est prise au milieu de la façade ou, si la construction est très longue, les façades des constructions sont alors divisées en sections n'excédant pas 20 m de longueur et la cote de hauteur de chaque section est prise au milieu de chacune d'elles.

Article AU-11 - aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel.

Elles doivent s'intégrer, par leur échelle, la composition de leur volume, le choix et la mise en oeuvre de leurs matériaux, à l'aspect général du site dans lequel elles sont implantées. Leur volumétrie est définie en annexe.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve du respect de prescriptions spéciales si la construction, par sa situation, ses dimensions ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives. Des solutions originales d'architecture contemporaine peuvent être admises, elles doivent faire l'objet d'un projet architectural affirmé et étayé.

Les ouvertures et percements doivent être à tendance verticale dans des proportions équilibrées et participer à l'harmonie générale du bâti ; en cas d'une création architecturale contemporaine de qualité, des solutions différentes peuvent être admises. Les menuiseries devront être de préférence de type traditionnel, en bois peint avec volets battants ou rabattables en tableaux.

Les enduits extérieurs seront réalisés au mortier finement taloché (pas de projeté écrasé). La teinte des enduits sera sourde et neutre dans les tons brun/gris sombre.

Les murs séparatifs, les murs pignons, les murs de clôture, les constructions annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Les toitures seront couvertes en tuile canal traditionnelle de terre cuite de tons rouge et en débord de la façade. La pente des toitures est comprise entre 28 et 33 %, elles seront disposées perpendiculairement à l'axe de la rue. Les formes seront simples, à un ou deux versants, parfois trois en bout d'îlot, sans accidents artificiels (décrochements en profondeur, ruptures de pente...) et avec des faitages parallèles aux rues. Les dispositifs de réception satellitaire seront de couleur, en accord avec celle de la toiture. Cependant, ces pentes peuvent être modifiées pour une opération donnée dans le cas de l'emploi d'une énergie renouvelable ou encore de solutions originales d'architecture contemporaine, sous réserve d'une intégration satisfaisante dans l'environnement bâti et naturel.

La règle de covisibilité avec le château s'appliquant à l'ensemble du village, tous les travaux de construction sont soumis à l'accord préalable du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine (STAP).

Les façades ne peuvent comporter que des enseignes ou des inscriptions relatives aux professions ou commerces exercés dans l'immeuble qui ne pourront recouvrir les motifs architecturaux. Les enseignes lumineuses sont interdites, mais l'éclairage indirect des enseignes est autorisé. Les climatiseurs ou autres éléments techniques apposés en façade sont interdits, ils doivent être intégrés dans le volume des constructions.

Afin d'être compatibles avec la préservation de l'aspect du village, les panneaux solaires ne devront pas être visibles depuis les espaces publics, les projets seront par ailleurs soumis à l'avis du Service territorial de l'Architecture et du Patrimoine (STAP).

Article AU-12 - aires de stationnement

Les projets de construction devront prévoir au minimum le stationnement d'un véhicule automobile à l'intérieur de la parcelle.

Article AU-13 - espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

Le plan de masse de tout projet de construction ou de réalisation d'espace vert, sans constructions, précise les aménagements prévus pour les espaces libres, prenant en compte les caractéristiques du relief, les risques de ruissellement des eaux d'orage et intégrant les structures végétales existantes.

En règle générale, les arbres de haute tige existants et les masses végétales significatives doivent être maintenus. En cas d'incompatibilité avec le projet, ils sont remplacés par des plantations d'importance équivalente sur l'unité foncière.

Article AU-14 - coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Titre 4 - Dispositions applicables à la zone agricole

Zone A

Introduction

Sont classés en zone agricole A, les espaces de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou agricole (notamment viticole) des terres qu'ils comportent.

Cette zone comprend un secteur Aa inconstructible, pour protéger les vues sur le village et la qualité des paysages.

Section 1 - nature de l'occupation de l'utilisation des sols

Article A-1 - occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A-2 ci-dessous sont interdites, et notamment :

1. Les constructions à usage d'habitation.
2. Les constructions et installations à usage industriel et d'entrepôts commerciaux.
3. Les installations classées.
4. Les installations et équipements divers, les dépôts à l'air libre, les dépôts de ferrailles, d'épaves, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, ainsi que les entreprises de casse de voitures et de transformation des matériaux de récupération.
5. Les affouillements et exhaussements des sols, à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

Article A-2 - occupation et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Est autorisée dans l'ensemble de la zone :

- La reconstruction après sinistre d'une construction existante, quelle que soit son affectation.
- L'aménagement des constructions existantes à usage d'habitation ainsi qu'une seule extension mesurée desdites constructions, dans la limite de 30% et d'un maximum de 50m² de SHON, sans création de nouveau logement. Dans tous les cas, il convient de respecter la continuité topographique et architecturale des constructions traditionnelles existantes (même matériaux, percements, aspects et teintes.....) dans le même esprit, les extensions doivent être en harmonie avec la hauteur de la construction initiale et des constructions environnantes afin de s'insérer dans le tissu existant

Sont autorisées dans l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur Aa, inconstructible :

1. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole des sols ou à l'élevage, même si elles sont soumises à la légalisation sur les établissements classés pour la protection de l'environnement. Sont également autorisées les constructions à usage d'habitation entrant dans le cadre d'une exploitation agricole et situées au siège d'exploitation ou à proximité immédiate
2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à l'exception des équipements de production d'énergie.

Section 2 - conditions de l'occupation des sols

Article A-3 - conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les constructions destinées à recevoir du public doivent être accessibles aux personnes à mobilité réduite

Les voies publiques ou privées desservant les constructions et installations doivent avoir des caractéristiques correspondant à leur destination ; ces voies doivent permettre l'accès du matériel nécessaire à assurer la sécurité, la défense contre l'incendie et la Protection Civile.

Article A-4 - conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Desserte en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui de par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être desservie par un réseau collectif de distribution d'eau potable. En cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau public, l'alimentation par un captage privé peut être autorisé par arrêté préfectoral dans le cadre de l'application des dispositions du Décret 2001-1220 du 20 Décembre 2001 codifié dans le Code de la Santé Publique sous les numéros R1321-1 et suivants et de ses textes d'application.

Assainissement

1. Eaux pluviales

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

2. Eaux usées des habitations individuelles et autres constructions

Le constructeur doit réaliser à sa charge les équipements non collectifs permettant l'épuration et l'évacuation de ses eaux résiduaires conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel ENVE9650184A du 6 mai 1996 (JO n° 132 du 8 juin 1996).

Ordures ménagères:

Les emplacements rendus nécessaires par le stockage et la collecte, le cas échéant sélective, des ordures ménagères devront être définis dans tout projet de construction.

Article A-5 - superficie minimale des terrains constructibles

La superficie des terrains constructibles doit être suffisante pour recevoir les installations autonomes de traitement des eaux usées, dont les caractéristiques doivent être adaptées aux besoins et au terrain, conformément aux normes en vigueur.

Article A-6 - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction ou équipement nouveau doit être implanté avec un retrait minimum de 8 mètres par rapport à l'alignement des voies.

Un recul différent peut être autorisé en cas d'extension d'un bâtiment existant pour répondre à des impératifs techniques ou architecturaux justifiés.

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics, qui ne constituent pas des bâtiments, ne sont pas soumis à cette règle de recul.

Article A-7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance L comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 5 mètres, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres : $L \geq H - 5 \text{ m}$.

Toutefois, une construction peut être implantée sur la limite séparative, lorsque la construction la plus proche est à une distance de cette limite supérieure à 5 mètres.

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics, qui ne constituent pas des bâtiments, ne sont soumis à aucune règle de recul.

Article A-8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Entre deux constructions non contiguës, doit être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des constructions elles-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Article A-9 - emprise au sol des constructions

Non réglementé

Article A-10 - hauteur maximale des constructions

Hauteur absolue:

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne pourra pas dépasser 9 mètres.

Cette hauteur sera à adapter en fonction des hauteurs des constructions environnantes pour s'insérer harmonieusement dans le tissu existant.

L'extension d'une construction existante à usage d'habitation doit, dans tous les cas, être en harmonie avec la hauteur de la construction initiale et des constructions environnantes.

Pour des raisons techniques, il n'est pas imposé de hauteur maximum aux bâtiments agricoles, ni aux équipements publics d'infrastructure.

Définition de la hauteur:

La hauteur des constructions, est mesurée à partir du niveau de la voirie de desserte, si elle existe, ou par rapport au terrain naturel, jusqu'au sommet de la construction. Les ouvrages de faible emprise et de faible hauteur tels que souches de cheminées, acrotères, ne sont pas pris en compte pour le calcul.

Lorsque les voies ou le terrain sont en pente, la cote de hauteur est prise au milieu de la façade ou, si la construction est très longue, les façades des constructions sont alors divisées en sections n'excédant pas 20 m de longueur et la cote de hauteur de chaque section est prise au milieu de chacune d'elles.

Article A-11 - aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

Les constructions et équipements doivent s'adapter au terrain naturel. Ils doivent s'intégrer, par leur échelle, la composition de leur volume, le choix et la mise en oeuvre de leurs matériaux, à l'aspect général du site dans lequel ils sont implantés.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve du respect de prescriptions spéciales si la construction ou l'équipement, par sa situation, ses dimensions ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives.

A l'occasion des travaux de restauration ou de modification de constructions existantes, des conditions spéciales peuvent être imposées par l'autorité compétente, en vue de rétablir l'aspect, le rythme des façades et le style d'origine des immeubles.

L'aménagement des constructions existantes à usage d'habitation ainsi que l'extension mesurée desdites constructions doit respecter la continuité topographique et architecturale des constructions traditionnelles existantes (même matériaux, percements, aspects et teintes.....)

Pour toute nouvelle construction :

- Les toitures seront couvertes en tuile canal traditionnelle de terre cuite de tons rouge et en débord de la façade. La pente des toitures est comprise entre 28 et 33% , elles seront disposées perpendiculairement à l'axe de la rue. Les formes seront simples, à un ou deux versants, parfois trois en bout d'ilot, sans accidents artificiels (décrochements en profondeur, ruptures de pente...) et avec des faitages parallèles aux rues. Les dispositifs de réception satellitaire seront de couleur en accord avec celle de la toiture
- Les menuiseries seront en bois peint avec volets battants ou rabattables en tableaux
- Les enduits extérieurs seront réalisés au mortier finement taloché (pas de projeté écrasé). La teinte des enduits sera sourde et neutre dans les tons brun/gris sombre.
- Capteurs d'énergie solaire ; Afin d'être compatibles avec la préservation de l'aspect du village, les panneaux solaires ne devront pas être visibles depuis les espaces publics, les projets seront par ailleurs soumis à l'avis du Service territorial de l'architecture et du patrimoine.
- Les murs séparatifs, les murs pignons, les murs de clôture, les constructions annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Article A-12 - aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré dans le périmètre de l'unité foncière recevant ces constructions ou installations.

Article A-13 - espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

Le plan de masse de tout projet de construction ou de réalisation d'espace vert, sans constructions, précise les aménagements prévus pour les espaces libres, prenant en compte les caractéristiques du relief, les risques de ruissellement des eaux d'orage, les risques d'incendie et intégrant les structures végétales existantes.

En règle générale, les arbres de haute tige existants et les masses végétales significatives doivent être maintenus. En cas d'incompatibilité avec le projet, ils sont remplacés par des plantations d'importance équivalente sur l'unité foncière.

Article A-14 - coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

Titre 5 - Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières

Zone N

Introduction

Sont classés en zone naturelle et forestière N les territoires de la commune, équipés ou non, à protéger, soit en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages (et de leur intérêt du point de vue esthétique, historique ou écologique), soit en raison de l'existence de peuplements forestiers, soit en raison de leur caractère d'espaces naturels.

Section 1 - nature de l'occupation de l'utilisation des sols

Article N-1 - occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

1. Toutes installations et constructions, sauf celles autorisées au titre de l'article N-2.
2. Et notamment, tous équipements et installations divers, dépôts à l'air libre, dépôts de ferrailles, d'épaves, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, ainsi que les entreprises de casse de voitures et de transformation des matériaux de récupération.

Article N-2 - occupation et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés en zone N :

1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou à la mise en valeur du patrimoine naturel de la commune.
2. La reconstruction après sinistre d'une construction existante, quelle que soit son affectation.
3. Les affouillements et exhaussements des sols, indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

Section 2 - conditions de l'occupation des sols

Article N-3 - conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Les constructions destinées à recevoir du public doivent être accessibles aux personnes à mobilité réduite

Les voies publiques ou privées desservant les constructions et installations doivent avoir des caractéristiques correspondant à leur destination ; ces voies doivent permettre l'accès du matériel nécessaire à assurer la sécurité, la défense contre l'incendie et la Protection Civile.

Article N-4 - conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Desserte en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui de par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être desservie par un réseau collectif de distribution d'eau potable. En cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau public, l'alimentation par un captage privé peut être autorisé par arrêté préfectoral dans le cadre de l'application des dispositions du Décret 2001-1220 du 20 Décembre 2001 codifié dans le Code de la Santé Publique sous les numéros R1321-1 et suivants et de ses textes d'application.

Assainissement

1. Eaux pluviales
Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement, en cas d'imperméabilisation des sols, ceux visant à la limitation des débits maximum évacués de l'équipement ou de l'installation) sont exigés.
2. Eaux usées des habitations individuelles et autres constructions
Le constructeur doit réaliser à sa charge les équipements non collectifs permettant l'épuration et l'évacuation de ses eaux résiduaires conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel ENVE9650184A du 6 mai 1996 (JO n° 132 du 8 juin 1996).

Article N-5 - superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

ANNEXE – Coupes de principe figurant sur les documents graphiques

- repérage par numéros de profil -

Dispositions applicables au secteur UBa et aux secteurs de la zone AU

Ces dispositions sont présentées sous forme graphique.

modif n°2

APPROUVÉ

par délibération du Conseil Municipal
en date du 31/03/2016



MONTALBA-LE-CHATEAU

MODIFICATION N° 2
DU PLAN LOCAL D'URBANISME
De - Coupes annexées
au règlement

1 - ANNEXES AU RÈGLEMENT
2 - ANNEXES AU RÈGLEMENT
3 - ANNEXES AU RÈGLEMENT
4 - ANNEXES AU RÈGLEMENT
5 - ANNEXES AU RÈGLEMENT
6 - ANNEXES AU RÈGLEMENT
7 - ANNEXES AU RÈGLEMENT
8 - ANNEXES AU RÈGLEMENT
9 - ANNEXES AU RÈGLEMENT
10 - ANNEXES AU RÈGLEMENT
11 - ANNEXES AU RÈGLEMENT
12 - ANNEXES AU RÈGLEMENT
13 - ANNEXES AU RÈGLEMENT
14 - ANNEXES AU RÈGLEMENT
15 - ANNEXES AU RÈGLEMENT
16 - ANNEXES AU RÈGLEMENT
17 - ANNEXES AU RÈGLEMENT
18 - ANNEXES AU RÈGLEMENT
19 - ANNEXES AU RÈGLEMENT
20 - ANNEXES AU RÈGLEMENT
21 - ANNEXES AU RÈGLEMENT
22 - ANNEXES AU RÈGLEMENT
23 - ANNEXES AU RÈGLEMENT
24 - ANNEXES AU RÈGLEMENT
25 - ANNEXES AU RÈGLEMENT
26 - ANNEXES AU RÈGLEMENT
27 - ANNEXES AU RÈGLEMENT
28 - ANNEXES AU RÈGLEMENT
29 - ANNEXES AU RÈGLEMENT
30 - ANNEXES AU RÈGLEMENT
31 - ANNEXES AU RÈGLEMENT
32 - ANNEXES AU RÈGLEMENT
33 - ANNEXES AU RÈGLEMENT
34 - ANNEXES AU RÈGLEMENT
35 - ANNEXES AU RÈGLEMENT
36 - ANNEXES AU RÈGLEMENT
37 - ANNEXES AU RÈGLEMENT
38 - ANNEXES AU RÈGLEMENT
39 - ANNEXES AU RÈGLEMENT
40 - ANNEXES AU RÈGLEMENT
41 - ANNEXES AU RÈGLEMENT
42 - ANNEXES AU RÈGLEMENT
43 - ANNEXES AU RÈGLEMENT
44 - ANNEXES AU RÈGLEMENT
45 - ANNEXES AU RÈGLEMENT
46 - ANNEXES AU RÈGLEMENT
47 - ANNEXES AU RÈGLEMENT
48 - ANNEXES AU RÈGLEMENT
49 - ANNEXES AU RÈGLEMENT
50 - ANNEXES AU RÈGLEMENT
51 - ANNEXES AU RÈGLEMENT
52 - ANNEXES AU RÈGLEMENT
53 - ANNEXES AU RÈGLEMENT
54 - ANNEXES AU RÈGLEMENT
55 - ANNEXES AU RÈGLEMENT
56 - ANNEXES AU RÈGLEMENT
57 - ANNEXES AU RÈGLEMENT
58 - ANNEXES AU RÈGLEMENT
59 - ANNEXES AU RÈGLEMENT
60 - ANNEXES AU RÈGLEMENT
61 - ANNEXES AU RÈGLEMENT
62 - ANNEXES AU RÈGLEMENT
63 - ANNEXES AU RÈGLEMENT
64 - ANNEXES AU RÈGLEMENT
65 - ANNEXES AU RÈGLEMENT
66 - ANNEXES AU RÈGLEMENT
67 - ANNEXES AU RÈGLEMENT
68 - ANNEXES AU RÈGLEMENT
69 - ANNEXES AU RÈGLEMENT
70 - ANNEXES AU RÈGLEMENT
71 - ANNEXES AU RÈGLEMENT
72 - ANNEXES AU RÈGLEMENT
73 - ANNEXES AU RÈGLEMENT
74 - ANNEXES AU RÈGLEMENT
75 - ANNEXES AU RÈGLEMENT
76 - ANNEXES AU RÈGLEMENT
77 - ANNEXES AU RÈGLEMENT
78 - ANNEXES AU RÈGLEMENT
79 - ANNEXES AU RÈGLEMENT
80 - ANNEXES AU RÈGLEMENT
81 - ANNEXES AU RÈGLEMENT
82 - ANNEXES AU RÈGLEMENT
83 - ANNEXES AU RÈGLEMENT
84 - ANNEXES AU RÈGLEMENT
85 - ANNEXES AU RÈGLEMENT
86 - ANNEXES AU RÈGLEMENT
87 - ANNEXES AU RÈGLEMENT
88 - ANNEXES AU RÈGLEMENT
89 - ANNEXES AU RÈGLEMENT
90 - ANNEXES AU RÈGLEMENT
91 - ANNEXES AU RÈGLEMENT
92 - ANNEXES AU RÈGLEMENT
93 - ANNEXES AU RÈGLEMENT
94 - ANNEXES AU RÈGLEMENT
95 - ANNEXES AU RÈGLEMENT
96 - ANNEXES AU RÈGLEMENT
97 - ANNEXES AU RÈGLEMENT
98 - ANNEXES AU RÈGLEMENT
99 - ANNEXES AU RÈGLEMENT
100 - ANNEXES AU RÈGLEMENT

