

# DECLARATION DE PROJET **2**

COMMUNE DE MONTESCOT



**6**

## EXTRAIT REGLEMENT ZONE 1AUh

*PLU approuvé - 27 juin 2013  
Modification n°1 approuvée - 15 novembre 2017  
Modification n°2 approuvée - 6 mai 2019*

*Déclaration de Projet n°1 -  
Déclaration de Projet n°2 -*

# REGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE 1AUH

## QUALIFICATION DE LA ZONE 1AUh

La zone 1AUh est une zone à caractère naturel dont la vocation est de satisfaire les besoins à court terme en terrains urbanisables principalement pour l'habitat, les activités de services et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

L'urbanisation de cette zone devra être réalisée sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.

L'opération d'aménagement d'ensemble devra respecter les orientations d'aménagement et de programmation définies sur le secteur notamment en termes d'aménagement, de forme urbaine et de dessertes. Son ouverture à l'urbanisation doit prendre en compte la particularité du site, en particulier en matière d'hydraulique.

Dans cette zone susceptible d'accueillir des opérations de construction (opérations groupées ou lotissements), il convient de tendre vers une production de 20% de logements locatifs sociaux.

En termes de risques, la zone ou une partie de la zone est concernée par :

- Le risque « sismique » selon la cartographie « zone de sismicité du territoire français » en vigueur au 1<sup>er</sup> mai 2011 classant la commune en zone de sismicité 3 modérée. Les nouveaux bâtiments et les bâtiments anciens dans des conditions particulières doivent respecter les règles de construction parasismique, en référence aux articles R 563-1 à R 563-8 du Code de l'Environnement modifiés par les décrets n°2010-1254 et n°2010-1255 du 22 octobre 2010 et l'arrêté du 22 octobre 2010 modifié par l'arrêté du 19 juillet 2011.
- Le risque « inondation » provenant du Réart, de l'Agouille de la Mar et d'un ensemble de ravins et de canaux, en référence au Porter à connaissance, la délimitation de la zone inondable au POS antérieurement opposable est reportée au document graphique. Ce risque est repéré par un certain nombre d'études et de cartographies notamment géomorphologiques constituant les documents de connaissance de l'aléa, elles peuvent induire des règles de précaution préventives particulières relatives aux constructions et installations.

## ARTICLE 1AUh 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Les exploitations agricoles et forestières.
2. Les activités artisanales et industrielles.
3. Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.
4. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
5. Les habitations légères et les résidences mobiles de loisirs.
6. Le stationnement de caravanes en dehors des terrains aménagés.
7. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
8. Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes.

9. Les installations soumises à autorisation ou à déclaration, sauf celles indiquées à l'article 1AUh 2.
10. Les caves et les sous-sols dans les secteurs identifiés comme inondables selon les cartographies d'inondabilité.
11. Toute nouvelle construction dans une bande de 10 mètres par rapport à la berge des cours d'eau.
12. L'implantation d'antennes relais (ou station de base) de téléphonie mobile à une distance inférieure à 500 mètres de toute zone habitée.

## **ARTICLE 1AUh 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

1. Toute urbanisation sous réserve d'être réalisée sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.
2. Les commerces et services de proximité.
3. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
4. Les planchers nouvellement créés doivent être établis à +0,70 mètre par rapport au terrain naturel dans les secteurs identifiés comme inondables selon les cartographies d'inondabilité.
5. Les constructions annexes de type barbecue, cuisine d'été, locaux techniques, etc. non attenantes à la construction principale ne devront pas dépasser une hauteur de 2,50 mètres et 15 m<sup>2</sup> de surface.  
Les constructions annexes de type garage, abri de jardins, etc. attenantes à la construction principale ne devront pas dépasser 3,50 mètres et 15 m<sup>2</sup> de surface.
6. La modernisation des installations classées existantes sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
7. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.
8. Les affouillements et les exhaussements de sol à la condition 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.
9. Les travaux d'entretien ou de gestion normaux dans le lit des ravins et cours d'eau.

## **ARTICLE 1AUh 3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### **1. Voirie**

Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voiries nouvelles doivent coller au terrain naturel dans les secteurs identifiés comme inondables selon les cartographies d'inondabilité.

Les voies doivent également être adaptées aux exigences de la Sécurité publique, de la Défense contre l'incendie, de la protection civile ainsi qu'à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

## **2. Accès**

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

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules dans la mesure des possibilités techniques. Ces accès doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées physiques.

## **ARTICLE 1AUh 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLIS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### **1. Desserte en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable. Ce dernier doit être de caractéristiques suffisantes.

### **2. Assainissement**

#### a) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, vers le réseau séparatif.

Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement urbain est strictement interdit.

#### b) Eaux usées

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

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

Les eaux usées (y compris les eaux de vidange de piscines) ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

### **3. Réseaux divers**

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain ; des conditions différentes peuvent éventuellement être admises, après autorisation de la commune, notamment en cas de difficultés techniques.

Les antennes paraboliques ne devront pas être visibles depuis la voie.

## **ARTICLE 1AUh 5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Néant.

#### **ARTICLE 1AUh 6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 4 mètres.

Les constructions annexes doivent respecter le même recul que les constructions principales.

Des conditions différentes peuvent également être acceptées le long des voies intérieures, lors d'opération d'aménagement d'ensemble, afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations et leur composition générale, ou encore de travaux mesurés de restauration ou de rénovation de constructions existantes.

L'implantation de piscines non couvertes, à l'exclusion toutefois des bâtiments techniques liés à leur fonctionnement – considérés comme des constructions annexes – doit se réaliser à 2,00 mètre minimum des voies et emprises publiques.

Des conditions d'implantation différentes peuvent également être admises pour les bâtiments et équipements publics ainsi que les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques, technologiques d'exploitation ou de gestion.

#### **ARTICLE 1AUh 7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent être réalisées :

- Soit en limite séparative,
- Soit en retrait par rapport à cette limite. Dans ce cas, elles doivent respecter une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ( $I=H/2$ ), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, des conditions différentes peuvent être acceptées lors d'opération d'aménagement d'ensemble, afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations et leur composition générale.

L'implantation des constructions annexes doit se réaliser à 1,00 mètre minimum des limites séparatives.

L'implantation de piscines non couvertes, à l'exclusion toutefois des bâtiments techniques liés à leur fonctionnement – considérés comme des constructions annexes – peut se réaliser à 2,00 mètres minimum des limites séparatives.

Des conditions d'implantation différentes peuvent également être admises pour les bâtiments et équipements publics ainsi que les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques, technologiques d'exploitation ou de gestion.

## **ARTICLE 1AUh 8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE**

Néant.

## **ARTICLE 1AUh 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol est limitée à 0,30 à l'échelle de l'opération dans les secteurs identifiés comme inondables selon les cartographies d'inondabilité.

## **ARTICLE 1AUh 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

1. Définition de la hauteur : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant travaux de construction définis par un plan altimétrique détaillé, jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
2. Hauteur absolue : La hauteur des constructions mesurée au droit du mur ne peut excéder 9,50 mètres hors-tout.

Les constructions annexes de type barbecue, cuisine d'été, locaux techniques, etc. non attenantes à la construction principale ne devront pas dépasser une hauteur de 2,50 mètres et 15 m<sup>2</sup> de surface.

Les constructions annexes de type garage, abri de jardins, etc. attenantes à la construction principale ne devront pas dépasser 3,50 mètres et 15 m<sup>2</sup> de surface.

Les planchers habitables des nouvelles constructions seront à la cote « terrain naturel +0,70m » dans les secteurs identifiés comme inondables selon les cartographies d'inondabilité.

Ces règles ne sont toutefois pas applicables aux bâtiments et équipements publics.

## **ARTICLE 1AUh 11 : L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **1. Principes généraux**

- a) Par leur aspect extérieur, leur situation, leur architecture et leurs dimensions, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- b) Le recours à des matériaux (y compris le bois) et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés à la notion de développement durable et à la qualité environnementale des constructions ou à l'utilisation d'énergie renouvelable, sont admis après un examen approfondi du projet et présentation notamment du projet de façade et débords.
- c) Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation. L'organisation de ces 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.

d) Pour atteindre ces objectifs, les projets doivent :

- Utiliser les dispositions générales énumérées ci-dessous

**Ou bien**

- Proposer des solutions originales justifiées par une analyse approfondie du site, du contexte du projet... ou encore par un projet innovant en matière de développement durable.

## **2. Dispositions générales**

### a) Formes et volumes

Toutes les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions existantes.

Les constructions annexes doivent présenter un aspect extérieur en harmonie avec la construction principale.

### b) Façades

Toutes les façades d'une construction doivent être traitées avec le même soin, y compris les murs pignons. Les matériaux de façade doivent être réalisés en enduit industrialisé teinté dans la masse taloché ou gratté fin.

D'autres type de parements (bois, métal, pierre...) sont autorisés, dans la limite de 30% maximum de la surface totale des façades (hors façade mitoyenne).

Les imitations de matériaux sont interdites.

D'une manière générale, tout ouvrage en saillie pouvant compromettre la bonne tenue de la voie ou gêner la circulation peut être interdit.

### c) Couleurs

Les teintes d'enduits seront choisies selon un référentiel disponible en mairie.

### d) Ouvertures

Les ouvertures seront de formes géométriques rectangulaires. Les formes carrées ou rondes sont interdites.

Les linteaux cintrés, les arcades et les encadrements peints des ouvertures sont interdits. L'emploi de pavés de verre est interdit sur les façades.

Les balcons en saillie sont interdits.

### e) Menuiseries

Dans une même construction toutes les menuiseries doivent être de tonalité semblable et en harmonie avec l'enduit de façade.

Les matériaux tels que le PVC, le bois ou l'alu sont admis.

#### f) Couvertures & Terrasses

Elles seront couvertes de tuile canal de teinte naturelle rouge unie. Le pourcentage de la pente doit être entre 30 et 33%.

Les toitures terrasses sont interdites.

### **3. Elements techniques : énergie et communication**

#### a) Climatiseurs. :

Les équipements tels que gaines, appareils de ventilation mécaniques ou de climatisation, ne devront pas être perceptibles sur les façades donnant sur une emprise publique. Si pour des raisons techniques, ceux-ci doivent être installés sur des façades donnant sur une emprise publique ou en toiture, ils devront parfaitement s'intégrer aux volumes architecturaux et/ou devront être masqués par un habillage s'intégrant dans une logique architecturale de la construction.

#### b) Antennes paraboliques et hertziennes :

Elles seront, sauf impossibilité démontrée, dissimulées dans les combles et non perceptibles depuis le domaine public.

#### c) Panneaux solaires thermiques :

Ils seront intégrés dans le pan de la toiture et peu saillants, leur dimension sera inférieure au tiers de la surface de pan de toiture.

#### d) Panneaux solaires photovoltaïques :

Ils sont également autorisés soit en surimposition (modules solaires photovoltaïques simplement fixés sur la toiture existante), soit en intégration au bâti (modules solaires photovoltaïques participant ainsi à la structure du bâtiment : intégré en toiture, brise soleil, façade, verrière, garde-corps, allège...).

### **4. Clôtures**

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

La hauteur totale des clôtures ne peut excéder :

- 1,60 mètre sur voie et emprises publique.
- 1,80 mètre en limites séparatives.

Elles seront constituées d'un grillage rigide doublé d'une haie végétale grimpante ou arbustive.

Dans les zones concernées par le risque inondation, les clôtures devront respecter une perméabilité de 80%.

### **Pour les bâtiments et équipements publics, les équipements et ouvrages techniques publics :**

Des conditions différentes pourront être admises pour tenir compte des contraintes commandées par des impératifs techniques, architecturaux, technologiques, d'exploitation, de gestion, de sécurité...



## **ARTICLE 1AUh 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations (y compris pour les deux roues) doit être assuré sur l'unité foncière en dehors des voies publiques ou privées communes et sur des emplacements prévus à cet effet.

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

En application des dispositions du Code de l'urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une place de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, il doit être réalisé une place visiteur pour deux logements.

Conformément à la réglementation en vigueur, il doit être aménagé des places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite.

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

Les surfaces non construites ainsi que les abords immédiats des aires de stationnement doivent être plantés.

Indépendamment de leur valeur spécifique, les éléments végétaux existants qui contribuent à donner à la zone son caractère, doivent dans la mesure du possible être préservés.

Les espèces méditerranéennes et peu consommatrices d'eau doivent être privilégiées. Le choix des espèces végétales à planter doit être évalué au regard de leur pouvoir allergène.

## **ARTICLE 1AUh 14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Néant.