

AVERTISSEMENT : INFORMATION SUR LE PLU A LIRE OBLIGATOIREMENT AVANT TOUT USAGE !!!

DISPOSITIONS APPLICABLES

A LA ZONE UA

et son sous secteur UAP

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone urbaine équipée correspondant : aux hameaux qui composent MONTAUD, le village, les Mazes ; les Aspres.

Elle comprend essentiellement de l'habitat ainsi que des services et activités diverses.

ZONE UA

Section I

Nature de l'Occupation et de l'utilisation du Sol

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1 - Sont admises

- les constructions à usage d'habitation, de commerces, de services, de bureaux et d'activités non soumises à la législation pour la protection de l'environnement.
- les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens et sous réserve que leur volume ou leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.
- les affouillements et les exhaussements des sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone.

2/ Sont admis en zone inondable uniquement ce qui est reporté à l'article 3 des dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations ou utilisations du sol non mentionnées à l'article UA1 sont interdites.

Section II

Conditions de l'Occupation du sol

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

ZONE UA

2 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte: défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement.

La largeur des accès est fixée à :

- 4 m minimum pour desservir une ou plusieurs constructions de surface hors œuvre nette totale inférieure à 200m² et pour une longueur de voie maximum de 50m.
- 6 m minimum pour desservir une ou plusieurs constructions de surface hors œuvre nette totale inférieure à 200 m² si la longueur de la voie est supérieure à 50 m.
- 6 m minimum pour desservir une ou plusieurs constructions de surface hors œuvre nette totale comprise entre 200 et 600 m².
- 8 m minimum pour desservir une ou plusieurs constructions de surface hors œuvre nette supérieure à 600 m².
- 8 m minimum pour desservir toute activité commerciale ou artisanale.

3 - Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

4 - Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présentent une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

5 - Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de vingt logements et leur longueur peut être limitée pour des raisons de sécurité; Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et d'être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.

6 - Un alignement sur les clôtures des parcelles limitrophes pourra être exigé afin d'harmoniser les profils des voiries avec l'existant.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

ZONE UA

II - Assainissement - eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement qui ne peut recevoir que des eaux domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) ou des effluents de même nature et composition que les eaux à dominante domestique (eaux industrielles prétraitées).

Les rejets d'eaux claires (drainages, eaux de ruissellement des cours et terrasses, eaux pluviales, eaux de vidange de piscines et cuves ou rejets de pompe à chaleur...) de quelque nature ou provenance que ce soit ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau séparatif eaux usées.

Sont également prohibés, les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives, ou effluents septiques en provenance de fosses.

Les broyeurs d'évier sont interdits.

III - Assainissement - Eaux pluviales

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du code civil. Les rejets devront être conformes à la législation de la loi sur l'eau.

IV - Electricité - Téléphone - Télédistribution

Les réseaux électriques, téléphoniques , de télédistribution et d'éclairage public doivent être établis en souterrain ou en torsadé .

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les divisions de terrains ne doivent pas aboutir à créer des délaissés inconstructibles, sauf, s'ils doivent être rattachés aux propriétés riveraines.

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

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer soit dans le prolongement des constructions existantes.

ZONE UA

Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées déjà construites; dans ce cas la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement.

Cas particuliers des piscines non couvertes par une construction :

Les piscines peuvent être implantées en respectant un recul minimal de 1 m par rapport à l'alignement.

Cas particulier des ouvrages d'intérêt général

Les prescriptions de l'article 5 alinéa 2 du titre I sont applicables.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1°) Sur une profondeur maximale de 15 mètres à partir de l'alignement. Les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées :

a) lorsque le projet de construction intéresse au moins un côté complet d'îlots ou lorsque le terrain a une façade sur rue au moins égale à 20 mètres.

Dans ces cas, les constructions lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives doivent être édifiées en respectant un retrait par rapport à ces limites égal à la moitié de la hauteur totale de la construction sans que ce retrait puisse être inférieure à 3 mètres.

b) lorsque le projet de construction est voisin d'un bâtiment existant de valeur ou en bon état qui n'est pas contigu à la limite séparative.

2°) Au delà de cette profondeur de 15 m, les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives égal à la moitié de la hauteur totale de la construction, sans que ce retrait puisse être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives :

- Si la hauteur totale mesurée au droit de ces limites est inférieure à 4 m.
- Si le projet de construction jouxte une construction de valeur ou en bon état
- Si plusieurs voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale.

ZONE UA

Cas particulier des piscines non couvertes par une construction :

Les piscines peuvent être implantées en respectant un recul minimal de 1 m par rapport à la limite.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR ACTE AUTHENTIQUE

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les façades de chacune d'elles soient séparées du bâtiment voisin par une distance au moins égale au tiers de la somme de leurs hauteurs totales respectives :

$L = H1 / 3 + H2 / 3$ sans être inférieure à 3 m.

Cette disposition ne s'applique pas à l'édification en rez-de-chaussée de garages ou d'annexes dans la limite de 4.00 m de hauteur totale.

En aucun cas la distance entre deux bâtiments situés sur un même fonds ne peut être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale admise est celle du bâtiment limitrophe le plus haut excepté si le bâtiment limitrophe le plus haut est l'église.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

Généralités

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, architecturales ou végétales.

ZONE UA

Conformément à l'article L 421-2 du code de l'urbanisme, des prescriptions pourront être imposées à l'occasion de la délivrance du permis de construire à partir des informations figurant sur le volet paysager annexé à la demande dans l'hypothèse où ce dernier serait obligatoire.

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

Afin de garantir un caractère d'ensemble pour cette zone, les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes :

1/Toitures

Les couvertures seront en tuile ronde de teinte rosé, vieillie ou tuile de récupération posées en sens couvert, tuiles neuves posées en sens de courant.

Les versants de la toiture doivent obligatoirement être du même sens que ceux des constructions avoisinantes.

Le ressaut entre deux toitures voisines, s'il est nécessaire, sera de 60 cm minimum.

Cas particulier pour la zone UAP

Dans le cas de toitures à pentes, les couvertures seront composées de tuiles rondes de teinte rosée et vieilles.

Dans le cas de projets présentant une architecture contemporaine, les toitures terrasses sont admises ainsi que l'emploi des matériaux contemporains.

2/Percements

Il est rappelé que les percements sont des éléments importants de la composition architectural. La verticalité sera privilégiée.

Ils seront exécutés dans des proportions rectangulaires verticales (rapport 1 x 2 environ). Des adaptations sont admises dans le cas d'une réhabilitation afin de respecter les normes de sécurité du bâtiment, ou en cas d'ouverture donnant sur une loggia ou une terrasse couverte. L'aluminium anodisé argent est interdit.

Cas particulier pour la zone UAP

Dans le cas de projets présentant une architecture contemporaine, d'autres dispositions que celles décrites ci-dessus pourront être mises en oeuvre

3/Annexes : garages, ateliers, abris, terrasses non closes, vérandas

Elle feront partie intégrante de la construction ou seront directement accolées et traitées en harmonie avec la construction.

4 Façades

Les façades (teinte et aspect de l'enduit) doivent être traitées en harmonie avec les façades voisines, Les enduits auront une granulométrie fine et seront traités au mortier de chaux, sans reliefs (aspect taloché grésé ou gratté), l'enduit façon « rustique » est interdit.

ZONE UA

La teinte de l'enduit devra respecter le ton des enduits anciens, ou s'inspirer de la palette des teintes du site environnant. Exceptionnellement, si le typologie et l'histoire du bâtiment le justifient (pierres appareillées ou remises agricoles), et sur avis du SDAP, les façades pourront être laissées en maçonnerie apparente avec joints au mortier de chaux au nu de la pierre. Les façades de teinte blanche sont interdites.

Les bâtiments qui feront l'objet de restauration ou de réhabilitation devront recevoir un enduit traditionnel à la chaux naturelle.

Cas particulier pour la zone UAP

Les bâtiments qui font l'objet de restauration ou de réhabilitation doivent impérativement recevoir un enduit traditionnel à base de chaux naturelle.

Lorsque des enduits sont employés, ceux-ci doivent avoir une granulométrie fine et être traités au mortier de chaux, sans relief (aspect taloché grésé ou gratté).

5/Clôture en bordure des voies publiques

- ou pas de clôture
- ou clôture en limite de l'alignement sur une hauteur équivalente aux clôtures voisines (la plus haute en maximum). Elle est composée, soit d'un mur plein enduit en harmonie avec les murs alentours, soit d'un mur de 1 m de hauteur et d'une grille à barreaudage vertical ou de lisses bois accompagnée à l'arrière de plantations.

6/Energie nouvelle - climatiseurs

Les serres ou panneaux solaires doivent être intégrés dans la construction ainsi que les climatiseurs ou cachés en toiture.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

Prescriptions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m² y compris les accès. Les aires de stationnement ne devront pas avoir une longueur inférieure à 5m, et une largeur inférieure à 2m 50 cette dernière dimension sera portée à 3,50m pour un parking handicapé.

Il est exigé :

- Une place par tranche de 60 m² de plancher hors œuvre nette avec au minimum, une place par logement pour les constructions à usage d'habitation.

Modalités d'application

Le constructeur peut être tenu quitte de ces obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 421.3 (alinéas 3,4,5) du Code de l'urbanisme.

ZONE UA

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ESPACES BOISES CLASSES

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour deux places.

Les espaces boisés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

Section III

Possibilités Maximales d'occupation des sols

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,25 pour les constructions nouvelles.

Pour les autres occupations et utilisations, les possibilités sont celles résultant des contraintes d'implantation et de hauteur précisées aux articles précédent.

ARTICLE UA 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le dépassement du Coefficient d'Occupation du Sol est interdit.