REPUBLIQUE FRANCAISE

Département des Pyrénées-Orientales

Commune de Montesquieu-des-Albères

REÇU le
01 AVR. 2022
SOUS-PRÉFECTURE
DE CÉRET

ARRETE DU MAIRE
N°12/2022

OBJET : Urbanisme – Prescription de la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Montesquieu des Albères

Le Maire de la commune de Montesquieu-des-Albères,

Vu la Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové ;

Vu l'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme ;
Vu l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre 1er du code de l'urbanisme ;
Vu le décret n°2012-290 du 29 février 2012 ;
Vu le décret n° 2013-142 du 14 février 2013 pris pour l'application de l'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme ;
Vu le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme ;
Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L153-45 à L153-48
Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;
Vu la délibération du Conseil Municipal de Montesquieu des Albères en date du 6 Juin 2019 approuvant le Plan Local d'Urbanisme (PLU).

CONSIDÉRANT que, selon les modalités indiquées aux articles L153-41 et L153-45 du Code de l'urbanisme, la procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme peut revêtir une forme simplifiée, dans la mesure où les adaptations envisagées n'auront pas pour conséquence :
1° « Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
4° soit d'appliquer l'article L131-9 du présent code » ;
CONSIDÉRANT que le PLU doit faire l'objet d'évolutions règlementaires afin de corriger, en zone agricole, certaines erreurs matérielles ; favoriser une meilleure intégration des projets urbanistiques dans le paysage et endiguer le phénomène de carence de stationnement lié aux divisions de propriétés bâties.
CONSIDÉRANT que ces évolutions porteront notamment sur :
- une rectification d'erreur matérielle en zone agricole concernant la hauteur des bâtiments ;

- une modification du règlement écrit dans le secteur dit des « Famades », zone 1AUh, afin de permettre la réalisation des constructions en alignement par rapport aux voies et emprises publiques ;
- une modification du règlement écrit zone UA, UB, UC, et 1AUh pour endiguer le phénomène de carence de stationnement lié aux divisions de propriétés bâties.

CONSIDERANT qu'il apparaît en conséquence utile d'adapter le PLU de la commune sur ces points ;
CONSIDERANT que pour la mise en œuvre de la procédure de modification dans sa forme simplifiée, le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées à l'article L132-7 et L132-9 ; seront mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations ;
CONSIDÉRANT que les modalités de la mise à disposition seront précisées, par délibération du Conseil Municipal de Montesquieu des Albères et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition ;
CONSIDÉRANT qu'à l'issue de la mise à disposition Madame Le Maire de Montesquieu des Albères en présentera le bilan devant le Conseil municipal, qui en délibèrera et pourra adopter le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée ;

ARRETE

ARTICLE 1er : Il est prescrit une procédure de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Montesquieu des Albères ;
ARTICLE 2 : La modification simplifiée n° 1 du PLU portera notamment sur la modification de certaines dispositions du règlement écrit ;
ARTICLE 3 : Le projet de modification simplifiée et l'exposé de ses motifs sera notifié à M. Le Préfet et aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L132-7 et L132-9 avant sa mise à disposition du public. Ce projet, l'exposé des motifs, et le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées seront ensuite mis à disposition du public pour une durée d'un mois selon les modalités définies par le Conseil Municipal de la commune de Montesquieu des Albères ;
ARTICLE 4 : Des informations relatives au projet de modification simplifiée peuvent être demandées auprès de Madame le Maire de Montesquieu des Albères ;
ARTICLE 5 : Mme. le Maire est chargée de l'application du présent arrêté qui fera l'objet d'un affichage durant un mois en mairie de Montesquieu des Albères et sera transmis à Monsieur le Préfet des Pyrénées-Orientales.

FAIT à Montesquieu-des-Albères, le mardi 29 mars 2022.

Le Maire,
Huguette PONS

MAIRIE de MONTESQUIEU des ALBÈRES (P.O.)

REÇU LE :
01 AVR. 2022
SOUS-PRÉFECTURE
DE CERET

La présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux devant son auteur dans les deux mois à compter de sa publication.
La présente décision peut également faire l'objet d'un recours contentieux dans les deux mois à compter de sa publication devant le Tribunal administratif de Montpellier. Précision faite que la requête présentée devant le Tribunal administratif fait obligation d'acquitter la contribution pour l'aide juridique prévue à l'article 1635 bis Q du Code général des impôts ou, à défaut, de justifier du dépôt d'une demande d'aide juridictionnelle.
Notifié et publié le vendredi 8 avril 2022.

PREAMBULE

Le Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification simplifiée dans les conditions prévues par l'article L.153-45 du code de l'Urbanisme. En effet, les adaptations proposées n'ont pas pour effet :

- Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction, résultant dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- Soit de majorer des droits à construire prévus à l'article L151-28.

Conformément à l'article L153-47 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification, l'exposé des motifs et les avis émis par les personnes publiques associées sont mise à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Au regard du projet de décret relatif à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme, la commune de Montesquieu des Albères a soumis la procédure de modification simplifiée à une procédure d'avis au cas par cas de la MRAE en application de l'article R104-28 du Code de l'Urbanisme. L'autorité environnementale après examen du dossier décidera ou non de soumettre celui-ci à une évaluation environnementale.

A l'issue de la mise à disposition, le maire en présente le bilan devant le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée

Dans le respect des conditions précédemment évoquées, la commune de Montesquieu des Albères souhaite donc procéder à une modification simplifiée de son Plan Local d'Urbanisme (PLU).

HISTORIQUE DU DOCUMENT D'URBANISME

Le PLU de Montesquieu des Albères a été révisé et approuvé le 6 Juin 2019.

Aujourd'hui, il fait l'objet d'une première modification simplifiée.

OBJETS DE LA MODIFICATION

La présente modification simplifiée a trois objets :

- Le premier consiste à adapter le règlement de la zone A afin de permettre la réalisation de constructions à usage agricole. Les constructions à usage d'habitation peuvent atteindre une hauteur de 8,00 mètres maximum, il s'agit de permettre aux autres constructions d'atteindre 10,00 mètres. Une disposition était déjà présente dans le règlement du POS à 8,00 mètres, cependant, elle n'avait été ni reprise ni corrigée dans le règlement du PLU.

- Le second consiste à favoriser dans le secteur dit « des Famades », zone 1AUh, une meilleure intégration des projets urbanistiques dans le paysage en adaptant les règles d'implantations sur voies et emprises publiques.

- Le dernier consiste à endiguer le phénomène de carence de stationnement lié aux divisions de propriétés bâties dans le centre du village (zone UA,UB,UC et 1AUh).

Pour aboutir à ces objectifs, le règlement de la zone UA,UB,UC, 1AUh, et A doivent être modifiés.

DOCUMENTS CREES OU MODIFIES

Les pièces du PLU actuellement en vigueur qui sont alors modifiées dans le cadre de cette procédure de modification ou les pièces complémentaires apportées sont :

- Le **rapport additif de présentation**, spécifique à la procédure de modification simplifiée, faisant état des modifications apportées, de la justification des choix opérés ainsi que des incidences éventuelles des changements sur l'environnement et les mesures prises dans le souci de sa préservation.
- Le **règlement écrit**.

Les autres pièces du document d'urbanisme restent inchangées.

1. MODIFICATION DU REGLEMENT EN ZONE AGRICOLE : ADAPTATION DES HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS A USAGE AGRICOLE

1.1. CONTEXTE ET JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS

La présente modification simplifiée doit permettre de rendre possible règlementairement l'implantation de constructions, hors constructions à usages d'habitations et hors constructions annexes, d'une hauteur de 10,00 mètres à usage agricole en zone A.

Actuellement, le règlement de la zone A permet :

- aux constructions à usages d'habitation d'atteindre au maximum 8,00 mètres de hauteur ;
- aux constructions annexes d'atteindre au maximum 3,00 mètres de hauteur ;
- et aux autres bâtiments d'atteindre au maximum 3,00 mètres de hauteur.

Afin de permettre la réalisation de constructions à usage agricole d'une hauteur plus importante, la hauteur maximale autorisée définie comme « autres bâtiments » dans le présent PLU doit être modifiée et portée à 10,00 mètres. Une disposition était déjà présente dans le règlement du POS à 8,00 mètres mais n'avait été ni reprise ni corrigée dans le règlement du PLU, il s'agit donc de corriger cette disposition, en permettant d'augmenter à 10,00 mètres la hauteur des bâtiments, autres que les constructions à usages d'habitation et constructions annexes.

Ainsi, le règlement de la zone agricole doit être modifié.

1.2. ADAPTATIONS REGLEMENTAIRES RETENUES POUR REPONDRE A CET OBJECTIF

1.2.1. Adaptation du règlement écrit

La Modification Simplifiée n°1 vient modifier l'article 10 du règlement de la zone A.

Le règlement est modifié comme indiqué ci-dessous :

En rouge : éléments supprimés
En bleu : éléments ajoutés

Rédaction de l'article A-10 – La hauteur maximale des constructions avant modification.

1. Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage à partir du sol naturel avant réalisation des travaux de construction.

Les ouvrages techniques, cheminées antennes et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

2. Hauteur absolue

Exception faite des équipements, installations et ouvrages publics, ainsi que des antennes relais de téléphonie, la hauteur des constructions ne peut excéder :

- 8,00 mètres pour les constructions à usages d'habitation.
- 3,00 mètres pour les constructions annexes.
- 3,00 mètres pour les autres bâtiments.

Dans le cas de travaux ou d'extension d'une construction existante ayant déjà une hauteur supérieure à celle fixée ci-dessus, la hauteur est limitée à celle du bâtiment existant.
Une augmentation de la hauteur sera tolérée pour permettre la création d'un espace refuge sur les constructions existantes.

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

Rédaction de l'article A-10 – La hauteur maximale des constructions après modification.

1. Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage à partir du sol naturel avant réalisation des travaux de construction.

Les ouvrages techniques, cheminées antennes et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

2. Hauteur absolue

Exception faite des équipements, installations et ouvrages publics, ainsi que des antennes relais de téléphonie, la hauteur des constructions ne peut excéder :

- 8,00 mètres pour les constructions à usages d'habitation.
- 3,00 mètres pour les constructions annexes.
- ~~**3,00 mètres pour les autres bâtiments**~~ **10,00 mètres pour les autres constructions.**

Dans le cas de travaux ou d'extension d'une construction existante ayant déjà une hauteur supérieure à celle fixée ci-dessus, la hauteur est limitée à celle du bâtiment existant.
Une augmentation de la hauteur sera tolérée pour permettre la création d'un espace refuge sur les constructions existantes.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages

2. MODIFICATION DU REGLEMENT EN ZONE A URBANISER MODIFICATION DE LA REGLE D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUE

2.1. CONTEXTE ET JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS

La présente modification a également pour objet de favoriser dans le secteur « des Famades », une meilleure intégration des projets urbanistiques dans le gran paysage.

En effet, à ce jour, le règlement de la zone impose l'implantation des constructions une distance d'au moins 3,00 mètres des voies et emprises publiques.

Néanmoins, au vu des caractéristiques du secteur, réduire cette distance entre 0 3 mètres, permettrait d'une part de profiter des aménités du site et d'autre part de rythm l'urbanisation, permettant ainsi une meilleure intégration d'ensemble dans le paysage.

Par conséquent, une adaptation du règlement écrit de la zone 1AUh est nécessair

2.1.1. Adaptation du règlement écrit en zone 1AUh

La Modification Simplifiée n°1 vient modifier l'article 6 du règlement de la zone 1AU

Le règlement est modifié comme indiqué ci-dessous :

En rouge : éléments supprimés
En bleu : éléments ajoutés

Rédaction de l'article 1AUh - 6 – L'implantation des constructions par rapport aux voies emprises publiques avant modification.

Les constructions, y compris les annexes doivent être édifiées en arrière de l'alignement de voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique, ainsi que des emprises publiques, une distance ne pouvant être inférieure à 3,00 mètres.

Les piscines doivent respecter la règle générale. Toutefois, elles peuvent être implantées àun distance des limites des voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique, ainsique d emprises publiques au moins égale à :

- 1,00 mètre pour les parcelles d'une surface comprise entre 0 et 500 m^2.
- 2,00 mètres pour les parcelles d'une surface comprise entre 500 et 1000 m^2.
- Les parcelles dont la superficie est supérieure à 1000 m^2 doivent respecter la règ générale.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions ou ouvrages techniques nécess
au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif qui peuvent s'implanter en limite
voies et emprises publiques.

**Rédaction de l'article 1AUh - 6 – L'implantation des constructions par rapport aux vo
emprises publiques après modification.**

Les constructions, y compris les annexes doivent être édifiées en arrière de l'alignemen
voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique, ainsi que des emprises publiq
une distance ne pouvant être inférieure à 3,00 mètres. **Toutefois, sur le secteur dit « des Fama
les constructions y compris les annexes peuvent être édifiées à une distance comprise e
et 3 mètres des voies et des emprises publiques.**

Les piscines doivent respecter la règle générale. Toutefois, elles peuvent être implantée
distance des limites des voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique, ainsi
emprises publiques au moins égale à :

- 1,00 mètre pour les parcelles d'une surface comprise entre 0 et 500 m^2.
- 2,00 mètres pour les parcelles d'une surface comprise entre 500 et 1000 m^2.
- Les parcelles dont la superficie est supérieure à 1000 m^2 doivent respecter
  générale.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions ou ouvrages techniques néc
au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif qui peuvent s'implanter en
voies et emprises publiques.

3. MODIFICATION DU REGLEMENT EN ZONE URBAINE ET A URBANISER : COMPLEMENTS REGLEMENTAIRES EN MATIERE D'OBLIGATION IMPOSES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

3.1. CONTEXTE ET JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS

La présente modification simplifiée doit aussi permettre d'endiguer le phénomène de carence de stationnement lié aux divisions de propriétés bâties dans le centre du village.

Actuellement, le PLU ne prévoit aucune prescription concernant la réalisation de places de stationnement lorsqu'il y a division d'une maison existante en plusieurs logements. L'obligation de réalisation de places de stationnement concerne uniquement les constructions nouvelles. Ainsi, pour que la commune puisse endiguer ce phénomène, une évolution de la rédaction du règlement écrit (zone UA, UB, UC et 1AUh) du PLU est nécessaire.

3.2. ADAPTATIONS REGLEMENTAIRES RETENUES POUR REPONDRE A CET OBJECTIF

3.2.1. Adaptation du règlement écrit en zone UA

La Modification Simplifiée n°1 vient modifier l'article 12 du règlement de la zone UA.

Le règlement est modifié comme indiqué ci-dessous :

Rédaction de l'article UA - 12 – Les obligations imposées aux constructions en matière d'aires de stationnement avant modification.

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, il doit être aménagé au moins 1 place de stationnement par unité de logement sur le terrain d'assiette de l'opération. Dans le cas de réhabilitation de construction à usage d'habitation existante, il n'est pas fixé de nombre de places minimum. En façade sur voirie, il n'est pas admis plus de trois garages contigus par construction.

Les garages existants doivent être obligatoirement conservés, à moins de justifier du même nombre de places de stationnement sur la parcelle.

Pour les logements locatifs sociaux, les dispositions de l'article L151-35 du code de l'Urbanisme sont applicables, à savoir qu'il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés.

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

Pour les constructions destinée à l'hébergement hôtelier: une place de stationnement ou de garage par chambre d'hôtel.

Pour les entreprises artisanales ou commerciales : 1 place de stationnement pour 25 m2 de surface de plancher.

Pour les restaurants, au moins une place de stationnement pour 10 m2 de surface de plancher.

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

Rédaction de l'article UA - 12 – Les obligations imposées aux constructions en matière d'aires de stationnement après modification.

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, il doit être aménagé au moins 1 place de stationnement par unité de logement sur le terrain d'assiette de l'opération. Dans le cas de réhabilitation de construction à usage d'habitation existante, il n'est pas fixé de nombre de places minimum. En façade sur voirie, il n'est pas admis plus de trois garages contigus par construction.

Les garages existants doivent être obligatoirement conservés, à moins de justifier du même nombre de places de stationnement sur la parcelle.

Pour les logements locatifs sociaux, les dispositions de l'article L151-35 du code de l'Urbanisme sont applicables, à savoir qu'il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés.

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

Pour les constructions destinée à l'hébergement hôtelier: une place de stationnement ou de garage par chambre d'hôtel.

Pour les entreprises artisanales ou commerciales : 1 place de stationnement pour 25 m2 de surface de plancher.

Pour les restaurants, au moins une place de stationnement pour 10 m2 de surface de plancher.

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

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

3.2.1. Adaptation du règlement écrit en zone UB

La Modification Simplifiée n°1 vient modifier l'article 12 du règlement de la zone UB.

Le règlement est modifié comme indiqué ci-dessous :

Rédaction de l'article UB - 12 – Les obligations imposées aux constructions en matière d'aires de stationnement avant modification.

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

Les garages existants doivent être obligatoirement conservés, à moins de justifier du même nombre de places de stationnement sur la parcelle.

Pour les logements locatifs sociaux, les dispositions de l'article L151-35 du code de l'Urbanisme sont applicables, à savoir qu'il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés.

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

Pour les constructions destinée à l'hébergement hôtelier : une place de stationnement ou de garage par chambre d'hôtel.

Pour les restaurants, au moins une place de stationnement pour 10 m2 de surface de plancher.

Pour les entreprises artisanales ou commerciales : 1 place de stationnement pour 25 m2 de surface de plancher.

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

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs, il doit être réalisé des places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite conformément à la règlementation en vigueur.

Rédaction de l'article UB - 12 – Les obligations imposées aux constructions en matière d'aires de stationnement après modification.

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

Les garages existants doivent être obligatoirement conservés, à moins de justifier du même nombre de places de stationnement sur la parcelle.

Pour les logements locatifs sociaux, les dispositions de l'article L151-35 du code de l'Urbanisme sont applicables, à savoir qu'il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés.

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

Pour les constructions destinée à l'hébergement hôtelier : une place de stationnement ou de garage par chambre d'hôtel.

Pour les restaurants, au moins une place de stationnement pour 10 m2 de surface de plancher.

Pour les entreprises artisanales ou commerciales : 1 place de stationnement pour 25 m2 de surface de plancher.

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

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

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs, il doit être réalisé des places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite conformément à la règlementation en vigueur.

3.2.1. Adaptation du règlement écrit en zone UC

La Modification Simplifiée n°1 vient modifier l'article 12 du règlement de la zone UC.

Le règlement est modifié comme indiqué ci-dessous :

Rédaction de l'article UC - 12 – Les obligations imposées aux constructions en matière d'aires de stationnement avant modification.

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

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

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

Les garages existants doivent être obligatoirement conservés, à moins de justifier du même nombre de place de stationnement sur la parcelle.

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

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs, il doit être réalisé des places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite conformément à la règlementation en vigueur.

Rédaction de l'article UC - 12 – Les obligations imposées aux constructions en matière d'aires de stationnement après modification.

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

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

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

Les garages existants doivent être obligatoirement conservés, à moins de justifier du même nombre de place de stationnement sur la parcelle.

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

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

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs, il doit être réalisé des places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite conformément à la règlementation en vigueur.

3.2.2. Adaptation du règlement écrit en zone 1AUh

La Modification Simplifiée n°1 vient modifier l'article 12 du règlement de la zone 1AUh.

Le règlement est modifié comme indiqué ci-dessous :

En rouge : éléments supprimés
En bleu : éléments ajoutés

Rédaction de l'article 1AUh - 12 – Les obligations imposées aux constructions en matière d'aires de stationnement avant modification.

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

Pour les logements locatifs sociaux, les dispositions de l'article L151-35 du code de l'Urbanisme sont applicables, à savoir qu'il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés.

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

Dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble, il devra être réalisé au moins une place de stationnement visiteur pour 2 logements crées.

Pour les constructions ou établissements non prévus ci-dessus, il doit être aménagé au moins 1 place de stationnement pour 50 m2 de surface de plancher.

Rédaction de l'article 1AUh - 12 – Les obligations imposées aux constructions en matière d'aires de stationnement après modification.

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

Pour les logements locatifs sociaux, les dispositions de l'article L151-35 du code de l'Urbanisme sont applicables, à savoir qu'il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés.

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

Dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble, il devra être réalisé au moins une place de stationnement visiteur pour 2 logements crées.

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

Pour les constructions ou établissements non prévus ci-dessus, il doit être aménagé au moins 1 place de stationnement pour 50 m2 de surface de plancher.

4. LES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET SUR LE PAYSAGE

La modification simplifiée n°1 porte sur des adaptations réglementaires, n'impactant pas de changement sur les potentiels constructibles. Elle n'engendre aucune incidence supplémentaire à celles qui ont été identifiées dans le rapport de présentation du PLU sur les espaces naturels d'intérêt et sur le paysage.

TABLE DES MATIERES

SOMMAIRE 2

PREAMBULE 3

HISTORIQUE DU DOCUMENT D'URBANISME 3

OBJETS DE LA MODIFICATION 4

DOCUMENTS CREES OU MODIFIES 4

1. MODIFICATION DU REGLEMENT EN ZONE AGRICOLE : ADAPTATION DES HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS A USAGE AGRICOLE 5

1.1. CONTEXTE ET JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS 5

1.2. ADAPTATIONS REGLEMENTAIRES RETENUES POUR REPONDRE A CET OBJECTIF 5

1.2.1. Adaptation du règlement écrit 5

2. MODIFICATION DU REGLEMENT EN ZONE A URBANISER : MODIFICATION DE LA REGLE D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES 8

2.1. CONTEXTE ET JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS 8

2.1.1. Adaptation du règlement écrit en zone 1AUh 8

3. MODIFICATION DU REGLEMENT EN ZONE URBAINE ET A URBANISER : COMPLEMENTS REGLEMENTAIRES EN MATIERE D'OBLIGATION IMPOSES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT .. 10

3.1. CONTEXTE ET JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS 10

3.2. ADAPTATIONS REGLEMENTAIRES RETENUES POUR REPONDRE A CET OBJECTIF 10

2.1. Adaptation du règlement écrit en zone UA 10
2.1. Adaptation du règlement écrit en zone UB 11
2.1. Adaptation du règlement écrit en zone UC 13
2.2. Adaptation du règlement écrit en zone 1AUh 14

ES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET SUR LE PAYSAGE ... 16

E DES MATIERES 17

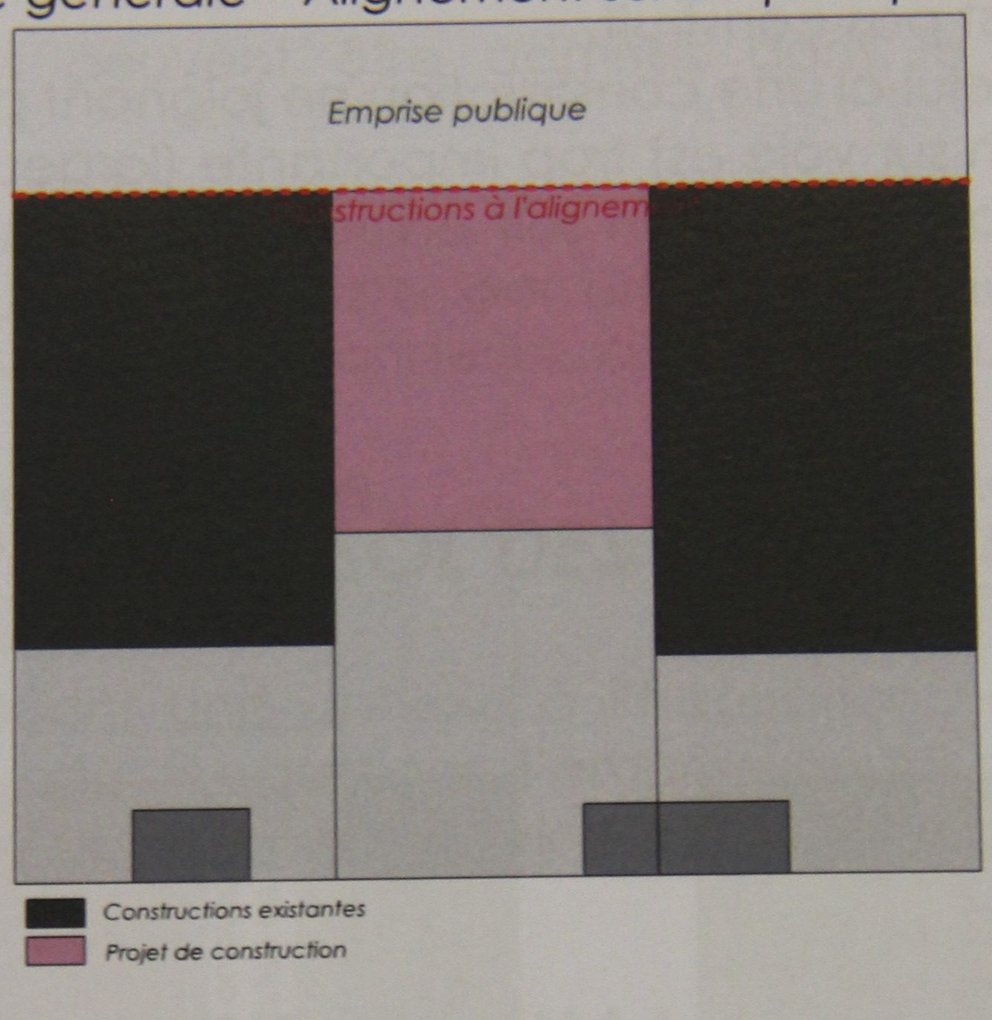
ARTICLE UA-5 – LES DISPOSITIONS PARTICULIERES DES TERRAINS

Néant.

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

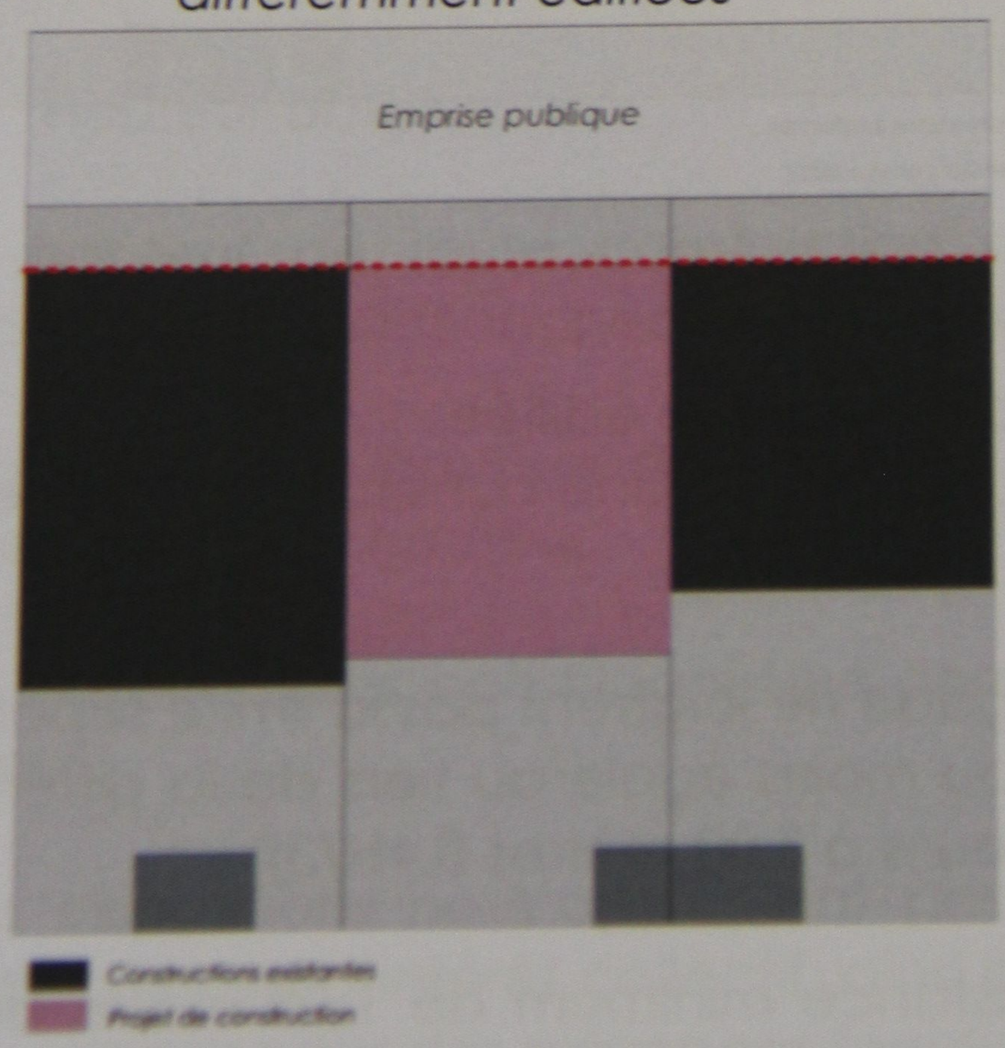
Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique, ainsi que des emprises publiques, ou à une distance identique à celle des constructions voisines existantes. Toutefois, dans le cas de reconstruction l'implantation pourra être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

Règle générale – Alignement sur emprise publique

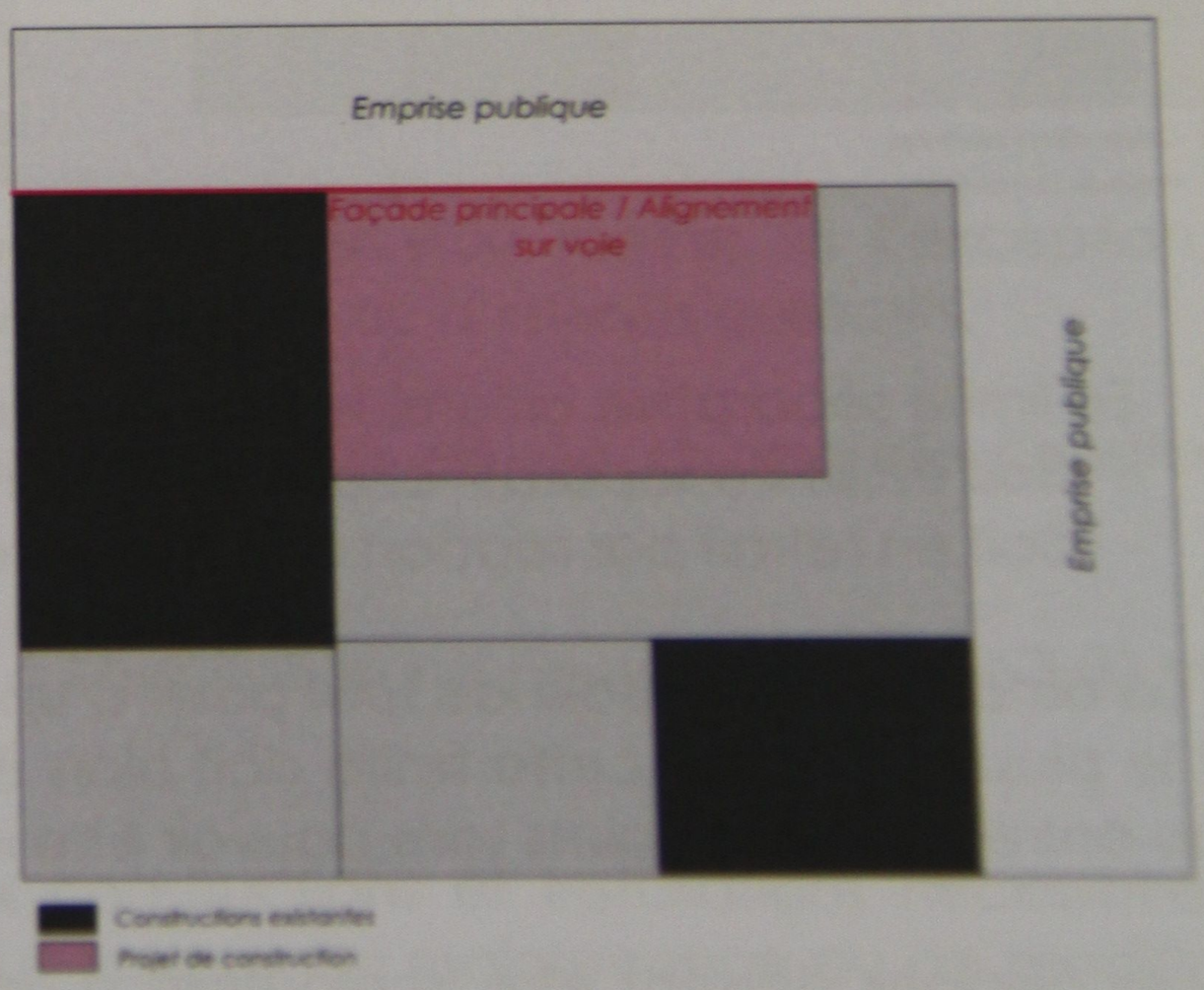


Dans le cas de terrain situé à l'angle de deux voies publiques et privées ouvertes à circulation publique, la règle d'implantation s'entend au regard de la voie sur laquelle don la façade principale du projet. Cette voie doit être signalée au permis de construire.

Exception – Cas de constructions voisines différemment édifiées



Exception – Cas de parcelle à l'angle de 2 voie



En alignement sur voie les constructions annexes sont interdites.

Ces dispositions ne s'appliquent [illegible] nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt s'implanter en limite des voies et emprises publiques.

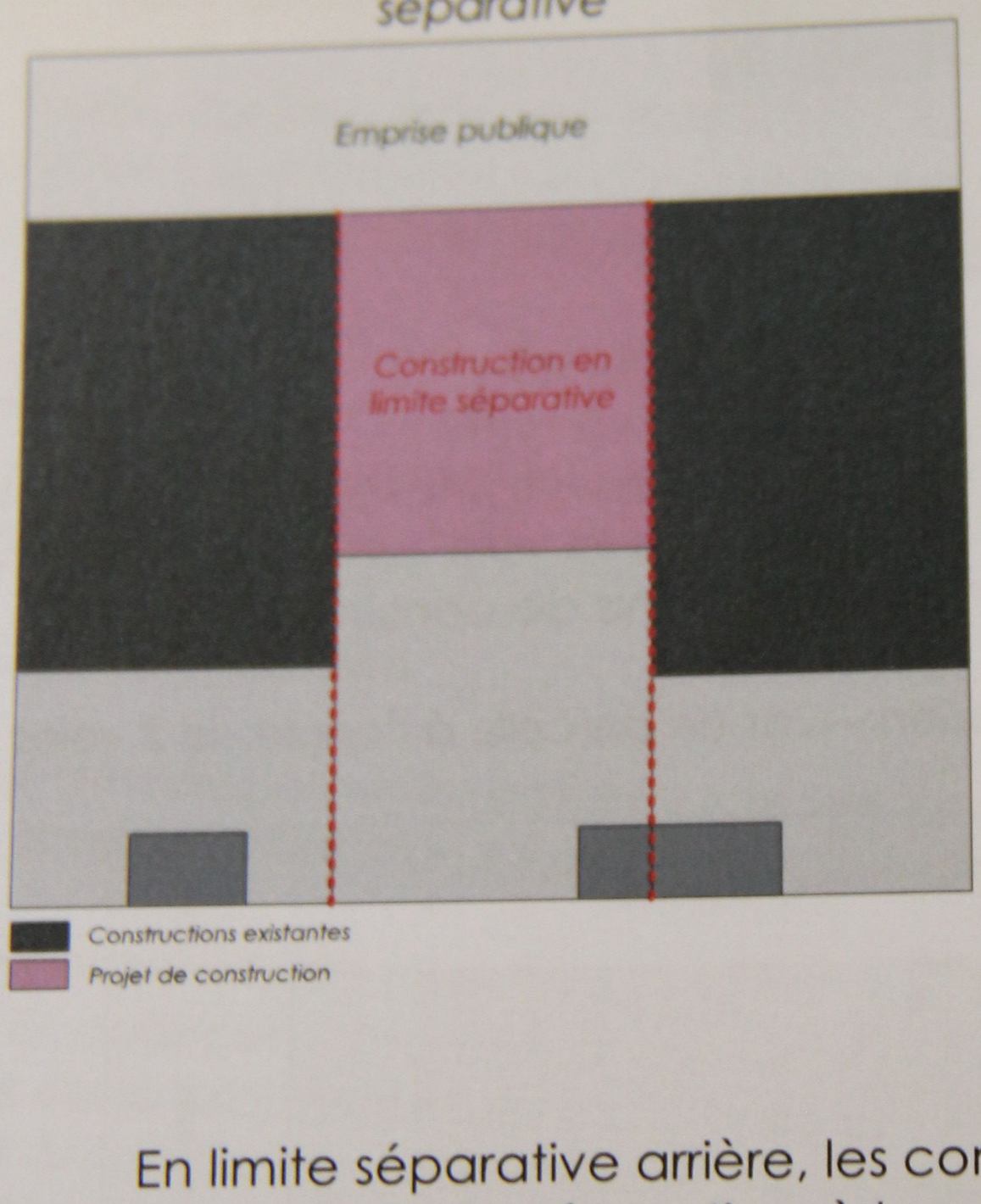
ARTICLE UA-7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

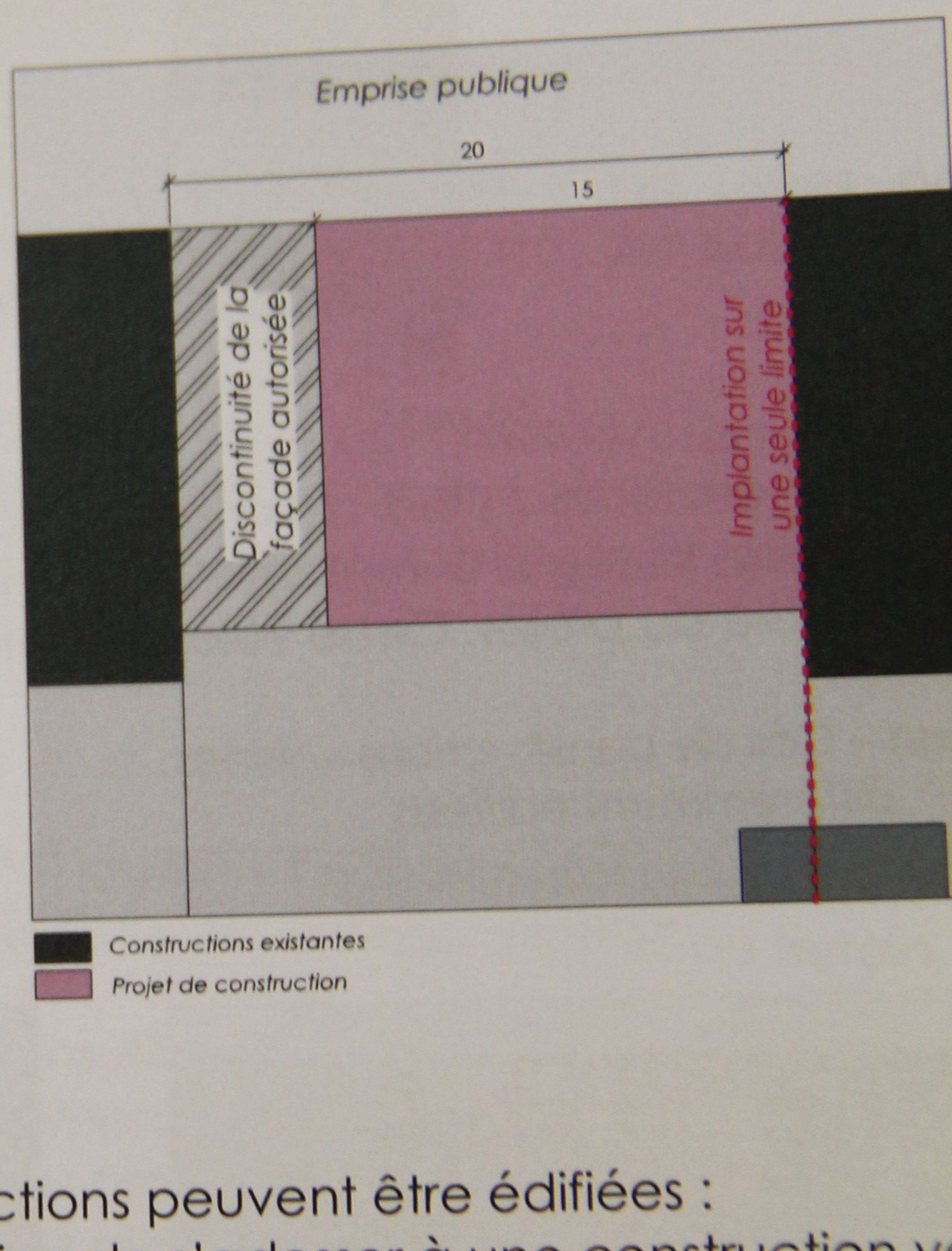
Toutefois, la création d'une interruption dans la continuité des façades en bo voies peut être autorisée dans les cas suivants :

- Le terrain voisin n'est pas construit.
- Lorsqu'il existe sur celui-ci une construction ne joignant pas la limite séparati
- La largeur du terrain sur voie est trop importante (largeur du terrain supérieu mètres) pour que la construction soit édifiée d'une limite latérale à l'autre cas, les constructions devront au moins s'implanter sur une des limites s latérales.

Règle générale – Construction en limite séparative



Exception – Cas d'une largeur > 15 m



En limite séparative arrière, les constructions peuvent être édifiées :

- Soit en limite séparative, à la condition de s'adosser à une construction v
- Soit en retrait par rapport à cette limite.

La distance horizontale de tout point d'une façade ne joignant pas la limite point le plus proche de cette limite doit alors être au moins égale au tiers de la niveau entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3,00 mètres (L=H/3).

Les piscines doivent être implantées à une distance minimum de 1,00 mè séparatives. Pour les piscines, cette distance est comptée de la limite séparativ bassin.

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

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

1. Formes et volumes

Toutes les constructions devront présenter des volumes simples, ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux.

2. Toitures

Elles seront couvertes de tuiles canal rouge, ou en tuiles double canal en courant et couvert. Elles suivront l'inclinaison des pentes traditionnelles entre 30 et 33 %.

Les toitures terrasses inaccessibles sont interdites.

Les toitures terrasses accessibles peuvent être admises à condition qu'elles contribuent à une composition architecturale s'intégrant au bâti environnant et que leur emprise ne dépasse pas 30% de la superficie de la toiture de la constructions principale.

3. Façades

La pierre de taille et la brique locale doivent rester apparentes, ou être traitées avec un enduit se rapprochant des teintes d'enduit traditionnel.

Toutes les façades, murs extérieurs, y compris les pignons, doivent être traités avec le même soin que les façades principales. Il est interdit de laisser à l'état brut tout matériau destiné à être recouvert par un parement quelconque (enduit, peinture, etc...).

Les ouvrages en saillie doivent être évités, en particulier lorsqu'ils sont de nature à rompre avec l'aspect architectural de la zone ou susceptibles de causer une gêne pour le voisinage ou la circulation sur la voie publique.

4. Ouvertures

Les ouvertures doivent être en matériaux s'intégrant dans l'environnement architectural et urbain.

5. Couleurs

Pour les constructions, les couleurs devront être conformes au nuancier consultable en Mairie.

6. Clôtures

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

Les clôtures doivent être traitées simplement et de préférence dans l'esprit local traditionnel. Les murettes doivent être enduites ou en pierre apparente, il est interdit de laisser à l'état brut tout matériau destiné à être recouvert par un parement quelconque (enduit, peinture, etc...).

Le traitement des clôtures doit être réalisé avec le même soin côté emprise publique que côté privé.

La hauteur totale des clôtures ne peut excéder :

- 1,30 mètres en bordure des voies publiques ou privées ;
- Uniquement dans le secteur du Mas Santraille, le long de la RD61, les clôtures pourront être de 2,00 mètres maximum.
- 1,80 mètres sur les limites séparatives.
- Elles pourront être constituées au choix :
- D'un mur plein.
- D'un mur bahut de 0,20 mètre minimum à 0,80 mètre maximum surmonté d'un grillage à mailles rectangulaires ou d'un ouvrage de serrurerie

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

7. Constructions annexes

Elles devront respecter les matériaux et couleurs utilisés dans la construction principale. Les abris de jardin en bois sont autorisés. Il est interdit de laisser à l'état brut tout matériau destiné à être recouvert par un parement quelconque (enduit, peinture, etc...).

Les constructions annexes en tôle sont interdites.

8. Energies renouvelables

Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer à la volumétrie du projet et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article UA-10.

Ils ne doivent pas être positionnés en surplomb sur le domaine public.

9. Ordures ménagères

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, les services gestionnaires en matière de collecte des ordures ménagères et de tri sélectif devront être consultés afin de déterminer les besoins et les équipements nécessaires au stockage et à la collecte induits par l'opération.

10. Dispositions diverses

Les antennes traditionnelles ou paraboliques doivent être installées en toiture, en retrait des façades, et ne peuvent être en saillie sur le domaine public. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale de la construction.

Les appareillages des climatiseurs ou autres appareils de traitement d'air ne doivent pas être installés en surplomb de l'espace public ou privé ouvert au public. Ils doivent faire l'objet d'un traitement ne les rendant pas perceptibles depuis l'espace public ou privé ouvert au public.

Les coffrets de branchement des différents réseaux devront être encastrés dans les murs des constructions ou dans le volume des clôtures.

11. Adaptations

Dans le cas de travaux sur des constructions existantes, les caractères particuliers de l'architecture ancienne qui ne rentrent pas dans le cadre du présent règlement doivent être conservés à l'identique.

Dans le cas de construction témoignant d'une recherche architecturale, les dispositions du présent article UA-11 pourront faire l'objet d'adaptations.

Aucune contrainte architecturale ne s'applique pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Seule la qualité et l'intégration au contexte devront être recherchées.

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

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, il doit être aménagé au moins 1 place de stationnement par unité de logement sur le terrain d'assiette de l'opération. Dans le cas de réhabilitation de construction à usage d'habitation existante, il n'est pas fixé de nombre de places minimum. En façade sur voirie, il n'est pas admis plus de trois garages contigus par construction.

Les garages existants doivent être obligatoirement conservés, à moins de justifier du même nombre de places de stationnement sur la parcelle.

Pour les logements locatifs sociaux, les dispositions de l'article L151-35 du code de l'Urbanisme sont applicables, à savoir qu'il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés.

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

Pour les constructions destinée à l'hébergement hôtelier: une place de stationnement ou de garage par chambre d'hôtel.

Pour les entreprises artisanales ou commerciales : 1 place de stationnement pour 25 m2 de surface de plancher.

Pour les restaurants, au moins une place de stationnement pour 10 m2 de surface de plancher.

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

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

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs, il doit être réalisé des places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite conformément à la réglementation en vigueur.

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

Dans les espaces boisés classés au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L421-4 du code de l'urbanisme.

ZONE UB

Le caractère de la zone UB

Il s'agit des extensions du village réalisées sous forme principalement de lotissements comportant de façon générale des constructions individuelles à usage d'habitation, 2, 3 et 4 faces, en RDC ou R+1.

Elle est destinée à recevoir une urbanisation sous forme principalement d'habitat. Elle est également destinée à recevoir, outre l'habitat, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs et les activités qui en sont le complément normal.

La zone ou une partie de la zone UB est concernée par :

- Les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels, approuvé par arrêté préfectoral du 19 novembre 1997.
- Les prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Incendie et de Feux de Forêts, soumise au risque naturel prévisible et au risque feu de forêt, approuvé par arrêté Préfectoral du 17 octobre 2007.

La zone ou une partie de la zone UB est également concernée par :

- Un périmètre de protection de 500 mètres identifié au plan de zonage concernant l'Eglise paroissiale Saint Saturnin, classée Monument Historique. Dans ce périmètre sa restauration ainsi que l'urbanisation alentour, doit prendre en compte les prescriptions de l'Architecte des bâtiments de France (ABF).
- Des espaces boisés classés, en application de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.
- Des périmètres réglementés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme correspondant à des éléments du patrimoine bâti sur lesquels des prescriptions particulières sont édictées (Cf. Annexe 1 du règlement).
- Des emplacements réservés identifiés au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme.
- Des sites ou vestiges archéologiques.

Elle comprend les secteurs :

- UBa, correspondant à une dent creuse au sein du village, où les règles d'implantation diffèrent afin de préserver une densité et des principes d'implantation proches de ceux du vieux village.
- UBb, où les règles d'implantation des constructions diffèrent.

ZONE 1AUh

Le caractère de la zone 1AUh

Il s'agit de zones destinées à recevoir à court et moyen terme une urbanisation sous forme principalement d'habitat. Elles sont destinées à recevoir, outre l'habitat, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs et les activités qui en sont le complément normal.

L'urbanisation de ces zones devra être réalisée sous la forme d'une ou plusieurs opération(s) d'aménagement d'ensemble, après mise en œuvre d'un mode de financement des équipements nécessaires à leur desserte et réalisation effective de ces équipements.

La zone ou une partie de la zone 1AUh est concernée par :
- *Les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels, approuvé par arrêté préfectoral du 19 novembre 1997.*
- *Les prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Incendie et de Feux de Forêts, soumise au risque naturel prévisible et au risque feu de forêt, approuvé par arrêté Préfectoral du 17 octobre 2007.*

La zone ou une partie de la zone 1AUh est également concernée par :
- *Un périmètre de protection de 500 mètres identifié au plan de zonage concernant l'Eglise paroissiale Saint Saturnin, classée Monument Historique. Dans ce périmètre sa restauration ainsi que l'urbanisation alentour, doit prendre en compte les prescriptions de l'Architecte des bâtiments de France (ABF).*
- *Des emplacements réservés identifiés au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme.*
- *Des sites ou vestiges archéologiques.*

ARTICLE 1AUh-1 – LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Les installations classées soumises à autorisation ou déclaration, sauf celles indiquées en 1AUh-2.
2. Les constructions à usage industriel.
3. Les constructions à usage d'entrepôts.
4. Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes.
5. Le stationnement des caravanes et campings cars en dehors des terrains aménagés.
6. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
7. Les habitations légères et les résidences mobiles de loisirs.
8. L'ouverture et l'exploitation de carrières.

9. Les affouillements et exhaussements des sols, supérieurs à 2 mètres et d'une superficie de plus de 100 , excepté pour la réalisation de bassins de rétention.
10. Les éoliennes.

ARTICLE 1AUh-2 – LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1. Toute urbanisation sous réserve d'être réalisée sous la forme d'une ou plusieurs opération(s) d'aménagement d'ensemble, et du respect des orientations d'aménagement et de programmation définies sur la zone.
2. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.
3. Les constructions constituant une annexe à l'habitation sous réserve de respecter les prescriptions définies dans le présent règlement et qu'elles ne servent pas d'habitation.
4. Les installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances, bruits, trépidations, odeurs, incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
5. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.
6. Les autorisations d'urbanisme pourront éventuellement être refusées ou soumises à des conditions spéciales indiquées par le Plan de Prévention des Risques Naturels et le Plan de Prévention des Risques d'Incendie et de Feux de Forêts.
7. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelle et/ou techniques.

ARTICLE 1AUh-3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES D'ACCES OUVERTES AU PUBLIC

1. Voirie

Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques correspondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

2. Accès

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

Les accès doivent être aménagés de façon à ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles de leurs utilisateurs.

La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée après avis des services compétents.

ARTICLE 1AUh-4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

2. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement des eaux usées. Elles ne doivent en aucun cas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

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

3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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

4. Réseaux divers

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.

ARTICLE 1AUh-5 – LES DISPOSITIONS PARTICULIERES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE 1AUh-6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions, y compris les annexes doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique, ainsi que des emprises publiques, à une distance ne pouvant être inférieure à 3,00 mètres. Toutefois, sur le secteur dit « des Famades », les constructions y compris les annexes peuvent être édifiées à une distance comprise entre 0 et 3 mètres des voies et des emprises publiques.

Les piscines doivent respecter la règle générale. Toutefois, elles peuvent être implantées à une distance des limites des voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique, ainsi que des emprises publiques au moins égale à :

- 1,00 mètre pour les parcelles d'une surface comprise entre 0 et 500 m2.
- 2,00 mètres pour les parcelles d'une surface comprise entre 500 et 1000 m2.
- Les parcelles dont la superficie est supérieure à 1000 m2 doivent respecter la règle générale.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif qui peuvent s'implanter en limite des voies et emprises publiques.

ARTICLE 1AUh-7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être réalisées :

- soit sur limite séparative, à la condition de s'adosser à une construction voisine.
- soit en retrait par rapport à cette limite. Dans ce cas, elle doit respecter une distance au moins égale à 3,00 mètres.

Les piscines peuvent être implantées à une distance des limites séparatives aux moins égale à :

- 1,00 mètre pour les parcelles d'une surface comprise entre 0 et 500 m2.
- 2,00 mètres pour les parcelles d'une surface comprise entre 500 et 1000 m2.
- Les parcelles dont la superficie est supérieure à 1000 m2 doivent respecter la règle générale.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif qui peuvent s'implanter en limite séparative.

ARTICLE 1AUh-8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Néant.

ARTICLE 1AUh-9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les constructions constituant une annexe à l'habitation ne devront pas dépasser une emprise maximum de 10 m². Pour les garages, l'emprise au sol ne devra pas dépasser 25 m². Dans tous les cas les annexes ne devront pas servir d'habitation.

ARTICLE 1AUh-10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage à partir du sol naturel avant réalisation des travaux de construction.

Les ouvrages techniques, cheminées antennes et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

2. Hauteur absolue

La hauteur de toute construction ne peut excéder 8,00 mètres.

Les constructions constituant une annexe à l'habitation ne peuvent excéder 3,00 mètres de hauteur hors tout.

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

ARTICLE 1AUh-11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

Afin de favoriser une composition architecturale de qualité, les prescriptions suivantes ne concernent pas les constructions publiques revêtant un intérêt général ou collectif.

1. Formes et volumes

Les bâtiments doivent s'intégrer au relief sans bouleversement et terrassement excessif ou inutile.

Toutes les constructions devront présenter des volumes simples, ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux.

2. Toitures

Elles seront couvertes de tuiles canal rouge, ou en tuiles double canal en courant et couvert. Elles suivront l'inclinaison des pentes traditionnelles entre 30 et 33 %.

Les toitures terrasses sont autorisées. Le vert et l'aluminium brillant sont proscrits. Elles pourront être protégées par une couche de gravillon de teinte grise ou végétalisées.

3. Façades

Toutes les façades, murs extérieurs, y compris les pignons, doivent être traités avec le même soin que les façades principales. Il est interdit de laisser à l'état brut tout matériau destiné à être recouvert par un parement quelconque (enduit, peinture, etc...).

Les ouvrages en saillie doivent être évités, en particulier lorsqu'ils sont de nature à rompre avec l'aspect architectural de la zone ou susceptible de causer une gêne pour le voisinage ou

la circulation sur la voie publique. Les souches des cheminée ne doivent pas être construite
applique sur mur pignon ou latéral.

1. Ouvertures

Les ouvertures doivent être en matériaux s'intégrant dans l'environnement architectural et urbain.

4. Couleurs

Pour les constructions, les couleurs devront être conformes au nuancier consultable en Mairie.

5. Clôtures

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

Les clôtures doivent être traitées simplement et de préférence dans l'esprit local traditionnel. Les murettes doivent être enduites il est interdit de laisser à l'état brut tout matériau destiné à être recouvert par un parement quelconque (enduit, peinture, etc...).

Le traitement des clôtures doit être réalisé avec le même soin côté emprise publique que côté privé.

La hauteur totale des clôtures ne peut excéder :
- 1,30 mètres en bordure des voies publiques ou privées ;
- 1,80 mètres sur les limites séparatives.

Elles pourront être constituées au choix :
- D'un mur plein.
- D'un mur bahut de 0,20 mètre à 0,80 mètre maximum surmonté d'un grillage à mailles rectangulaires ou d'un ouvrage de serrurerie

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

6. Constructions annexes

Elles devront respecter les matériaux et couleurs utilisés dans la construction principale. Les abris de jardin en bois sont autorisés. Il est interdit de laisser à l'état brut tout matériau destiné à être recouvert par un parement quelconque (enduit, peinture, etc...).

7. Energies renouvelables

Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer à la volumétrie du projet et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article UB-10.

Ils ne doivent pas être positionnés en surplomb sur le domaine public.

8. Ordures ménagères

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, les services gestionnaires en matière de collecte des ordures ménagères et de tri sélectif devront être consultés afin de déterminer les besoins et les équipements nécessaires au stockage et à la collecte induits par l'opération.

9. Dispositions diverses

Les antennes traditionnelles ou paraboliques doivent être installées en toiture, en retrait des façades, et ne peuvent être en saillie sur le domaine public. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale de la construction.

Les appareillages des climatiseurs ou autres appareils de traitement d'air ne doivent pas être installés en surplomb de l'espace public ou privé ouvert au public. Ils doivent faire l'objet d'un traitement ne les rendant pas perceptibles depuis l'espace public ou privé ouvert au public.

Les souches de cheminée ne doivent pas être construites en applique sur mur pignon ou latéral.

Les coffrets de branchement des différents réseaux devront être encastrés dans les murs des constructions ou dans le volume des clôtures.

10. Adaptations

Dans le cas de travaux sur des constructions existantes, les caractères particuliers de l'architecture ancienne qui ne rentrent pas dans le cadre du présent règlement doivent être conservés à l'identique.

Dans le cas de construction témoignant d'une recherche architecturale, les dispositions du présent article 1AUh-11 pourront faire l'objet d'adaptations

Aucune contrainte architecturale ne s'applique pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Seule la qualité et l'intégration au contexte devront être recherchées.

ARTICLE 1AUh-12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Pour les logements locatifs sociaux, les dispositions de l'article L151-35 du code de l'Urbanisme sont applicables, à savoir qu'il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés.

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

Dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble, il devra être réalisé au moins une place de stationnement visiteur pour 2 logements crées.

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

Pour les constructions ou établissements non prévus ci-dessus, il doit être aménagé au moins 1 place de stationnement pour 50 m2 de surface de plancher.

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

Les opérations d'aménagement devront respecter les orientations d'aménagement et de programmation définies sur le secteur en termes d'aménagements paysagers.

Les arbres de haute tige existants et les masses végétales significatives doivent être maintenues dans la mesure du possible. En cas d'incompatibilité avec le projet d'aménagement, ils pourront être exceptionnellement transplantés sur l'unité foncière, si cela est techniquement possible. Dans le cas contraire, ils seront remplacés par des plantations de valeur équivalente sur l'unité foncière.

Les aires de stationnement seront obligatoirement plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement minimum, ces plantations pourront être réalisées en bosquet (regroupement).

Les voies internes à l'opération ainsi que les cheminements doux devront être accompagnés par des arbres en alignement ou en bosquet.

Les fonds de parcelles en limite de zone devront être plantés d'une haie champêtre constituée de plantes d'essences végétales locales.

Dans les espaces publics et collectifs, les essences végétales devront être choisies parmi des espèces locales et de préférence peu consommatrice en eau.

Le choix des espèces végétales à planter devra être évalué au vu du pouvoir allergène de plantation, d'une manière générale, la plantation de cyprès devra être évitée.

10. Les éoliennes.

ARTICLE 2AUh-2 – LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1. Toute urbanisation sous réserve d'être réalisée sous la forme d'une ou plusieurs opération(s) d'aménagement d'ensemble, et du respect des orientations d'aménagement et de programmation définies sur la zone.
2. La modernisation des installations classées existantes sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
3. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.
4. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.
5. Les autorisations d'urbanisme pourront éventuellement être refusées ou soumises à des conditions spéciales indiquées par le Plan de Prévention des Risques Naturels et le Plan de Prévention des Risques d'Incendie et de Feux de Forêts.
6. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelle et/ou techniques.

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

Néant.

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

Néant.

ARTICLE 2AUh-5 – LES DISPOSITIONS PARTICULIERES DES TERRAINS

Néant.

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

Néant.

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

Néant.

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

Néant.

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

Néant.

ARTICLE 2AUh-10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Néant.

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

Néant.

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

Néant.

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

Néant

1. MODIFICATION DU REGLEMENT EN ZONE AGRICOLE : ADAPTATION DES HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS A USAGE AGRICOLE

1.1. CONTEXTE ET JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS

La présente modification simplifiée doit permettre de rendre possible règlementairement l'implantation de constructions, hors constructions à usages d'habitations et hors constructions annexes, d'une hauteur de 10,00 mètres à usage agricole en zone A.

Actuellement, le règlement de la zone A permet :

- aux constructions à usages d'habitation d'atteindre au maximum 8,00 mètres de hauteur ;
- aux constructions annexes d'atteindre au maximum 3,00 mètres de hauteur ;
- et aux autres bâtiments d'atteindre au maximum 3,00 mètres de hauteur.

Afin de permettre la réalisation de constructions à usage agricole d'une hauteur plus importante, la hauteur maximale autorisée définie comme « autres bâtiments » dans le présent PLU doit être modifiée et portée à 10,00 mètres. Une disposition était déjà présente dans le règlement du POS à 8,00 mètres mais n'avait été ni reprise ni corrigée dans le règlement du PLU, il s'agit donc de corriger cette disposition, en permettant d'augmenter à 10,00 mètres la hauteur des bâtiments, autres que les constructions à usages d'habitation et constructions annexes.

Ainsi, le règlement de la zone agricole doit être modifié.

1.2. ADAPTATIONS REGLEMENTAIRES RETENUES POUR REPONDRE A CET OBJECTIF

1.2.1. Adaptation du règlement écrit

La Modification Simplifiée n°1 vient modifier l'article 10 du règlement de la zone A.

Le règlement est modifié comme indiqué ci-dessous :

En rouge : éléments supprimés
En bleu : éléments ajoutés

Rédaction de l'article A-10 – La hauteur maximale des constructions avant modification.

1. Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage à partir du sol naturel avant réalisation des travaux de construction.

Les ouvrages techniques, cheminées antennes et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

2. Hauteur absolue

Exception faite des équipements, installations et ouvrages publics, ainsi que des antennes relais de téléphonie, la hauteur des constructions ne peut excéder :

- 8,00 mètres pour les constructions à usages d'habitation.
- 3,00 mètres pour les constructions annexes.
- 3,00 mètres pour les autres bâtiments.

Dans le cas de travaux ou d'extension d'une construction existante ayant déjà une hauteur supérieure à celle fixée ci-dessus, la hauteur est limitée à celle du bâtiment existant.
Une augmentation de la hauteur sera tolérée pour permettre la création d'un espace refuge sur les constructions existantes.

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

Rédaction de l'article A-10 – La hauteur maximale des constructions après modification.

1. Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage à partir du sol naturel avant réalisation des travaux de construction.

Les ouvrages techniques, cheminées antennes et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

2. Hauteur absolue

Exception faite des équipements, installations et ouvrages publics, ainsi que des antennes relais de téléphonie, la hauteur des constructions ne peut excéder :

- 8,00 mètres pour les constructions à usages d'habitation.
- 3,00 mètres pour les constructions annexes.
- ~~**3,00 mètres pour les autres bâtiments**~~ **10,00 mètres pour les autres constructions.**

Dans le cas de travaux ou d'extension d'une construction existante ayant déjà une hauteur supérieure à celle fixée ci-dessus, la hauteur est limitée à celle du bâtiment existant.
Une augmentation de la hauteur sera tolérée pour permettre la création d'un espace refuge sur les constructions existantes.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages

2. MODIFICATION DU REGLEMENT EN ZONE A URBANISER : MODIFICATION DE LA REGLE D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

2.1. CONTEXTE ET JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS

La présente modification a également pour objet de favoriser dans le secteur dit « des Famades », une meilleure intégration des projets urbanistiques dans le grand paysage.

En effet, à ce jour, le règlement de la zone impose l'implantation des constructions à une distance d'au moins 3,00 mètres des voies et emprises publiques.

Néanmoins, au vu des caractéristiques du secteur, réduire cette distance entre 0 et 3 mètres, permettrait d'une part de profiter des aménités du site et d'autre part de rythmer l'urbanisation, permettant ainsi une meilleure intégration d'ensemble dans le paysage.

Par conséquent, une adaptation du règlement écrit de la zone 1AUh est nécessaire.

2.1.1. Adaptation du règlement écrit en zone 1AUh

La Modification Simplifiée n°1 vient modifier l'article 6 du règlement de la zone 1AUh.

Le règlement est modifié comme indiqué ci-dessous :

En rouge : éléments supprimés
En bleu : éléments ajoutés

Rédaction de l'article 1AUh - 6 – L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques avant modification.

Les constructions, y compris les annexes doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique, ainsi que des emprises publiques, à une distance ne pouvant être inférieure à 3,00 mètres.

Les piscines doivent respecter la règle générale. Toutefois, elles peuvent être implantées àune distance des limites des voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique, ainsique des emprises publiques au moins égale à :

- 1,00 mètre pour les parcelles d'une surface comprise entre 0 et 500 m^2.
- 2,00 mètres pour les parcelles d'une surface comprise entre 500 et 1000 m^2.
- Les parcelles dont la superficie est supérieure à 1000 m^2 doivent respecter la règle générale.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions ou ouvrages techniques nécessair
au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif qui peuvent s'implanter en limite d
voies et emprises publiques.

**Rédaction de l'article 1AUh - 6 – L'implantation des constructions par rapport aux voie
emprises publiques après modification.**

Les constructions, y compris les annexes doivent être édifiées en arrière de l'alignement
voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique, ainsi que des emprises publique
une distance ne pouvant être inférieure à 3,00 mètres. **Toutefois, sur le secteur dit « des Famade
les constructions y compris les annexes peuvent être édifiées à une distance comprise ent
et 3 mètres des voies et des emprises publiques.**

Les piscines doivent respecter la règle générale. Toutefois, elles peuvent être implantées à
distance des limites des voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique, ainsique
emprises publiques au moins égale à :

- 1,00 mètre pour les parcelles d'une surface comprise entre 0 et 500 m^2.
- 2,00 mètres pour les parcelles d'une surface comprise entre 500 et 1000 m^2.
- Les parcelles dont la superficie est supérieure à 1000 m^2 doivent respecter la
  générale.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions ou ouvrages techniques néces
au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif qui peuvent s'implanter en lim
voies et emprises publiques.

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

Pour les constructions destinée à l'hébergement hôtelier: une place de stationnement ou de garage par chambre d'hôtel.

Pour les entreprises artisanales ou commerciales : 1 place de stationnement pour 25 m2 de surface de plancher.

Pour les restaurants, au moins une place de stationnement pour 10 m2 de surface de plancher.

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

Rédaction de l'article UA - 12 – Les obligations imposées aux constructions en matière d'aires de stationnement après modification.

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, il doit être aménagé au moins 1 place de stationnement par unité de logement sur le terrain d'assiette de l'opération. Dans le cas de réhabilitation de construction à usage d'habitation existante, il n'est pas fixé de nombre de places minimum. En façade sur voirie, il n'est pas admis plus de trois garages contigus par construction.

Les garages existants doivent être obligatoirement conservés, à moins de justifier du même nombre de places de stationnement sur la parcelle.

Pour les logements locatifs sociaux, les dispositions de l'article L151-35 du code de l'Urbanisme sont applicables, à savoir qu'il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés.

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

Pour les constructions destinée à l'hébergement hôtelier: une place de stationnement ou de garage par chambre d'hôtel.

Pour les entreprises artisanales ou commerciales : 1 place de stationnement pour 25 m2 de surface de plancher.

Pour les restaurants, au moins une place de stationnement pour 10 m2 de surface de plancher.

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

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

3.2.1. Adaptation du règlement écrit en zone UB

La Modification Simplifiée n°1 vient modifier l'article 12 du règlement de la zone UB.

Le règlement est modifié comme indiqué ci-dessous :

Rédaction de l'article UB - 12 – Les obligations imposées aux constructions en matière d'aires de stationnement avant modification.

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

Les garages existants doivent être obligatoirement conservés, à moins de justifier du même nombre de places de stationnement sur la parcelle.

Pour les logements locatifs sociaux, les dispositions de l'article L151-35 du code de l'Urbanisme sont applicables, à savoir qu'il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés.

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

Pour les constructions destinée à l'hébergement hôtelier : une place de stationnement ou de garage par chambre d'hôtel.

Pour les restaurants, au moins une place de stationnement pour 10 m2 de surface de plancher.

Pour les entreprises artisanales ou commerciales : 1 place de stationnement pour 25 m2 de surface de plancher.

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

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs, il doit être réalisé des places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite conformément à la règlementation en vigueur.

Rédaction de l'article UB - 12 – Les obligations imposées aux constructions en matière d'aires de stationnement après modification.

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

Les garages existants doivent être obligatoirement conservés, à moins de justifier du même nombre de places de stationnement sur la parcelle.

Pour les logements locatifs sociaux, les dispositions de l'article L151-35 du code de l'Urbanisme sont applicables, à savoir qu'il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés.

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

Pour les constructions destinée à l'hébergement hôtelier : une place de stationnement ou de garage par chambre d'hôtel.

Pour les restaurants, au moins une place de stationnement pour 10 m2 de surface de plancher.

Pour les entreprises artisanales ou commerciales : 1 place de stationnement pour 25 m2 de surface de plancher.

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

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

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs, il doit être réalisé des places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite conformément à la règlementation en vigueur.

3.2.1. Adaptation du règlement écrit en zone UC

La Modification Simplifiée n°1 vient modifier l'article 12 du règlement de la zone UC.

Le règlement est modifié comme indiqué ci-dessous :

Rédaction de l'article UC - 12 – Les obligations imposées aux constructions en matière d'aires de stationnement avant modification.

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

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

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

Les garages existants doivent être obligatoirement conservés, à moins de justifier du même nombre de place de stationnement sur la parcelle.

Pour les constructions ou établissements non prévus ci-dessus : 1 place de stationnement pour 50 m2 de surface de plancher est obligatoire.
Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs il doit être réalisé des places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite conformément à la règlementation en vigueur.

Rédaction de l'article UC - 12 – Les obligations imposées aux constructions en matière d'aires de stationnement après modification.

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

Pour les constructions à usage d'habitation, il doit être réalisé une place de stationnement

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

Les garages existants doivent être obligatoirement conservés, à moins de justifier du même nombre de place de stationnement sur la parcelle.

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

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

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs, il doit être réalisé des places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite conformément à la règlementation en vigueur.

3.2.2. Adaptation du règlement écrit en zone 1AUh

La Modification Simplifiée n°1 vient modifier l'article 12 du règlement de la zone 1AUh.

Le règlement est modifié comme indiqué ci-dessous :

En rouge : éléments supprimés
En bleu : éléments ajoutés

Rédaction de l'article 1AUh - 12 – Les obligations imposées aux constructions en matière d'aires de stationnement avant modification.

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

Pour les logements locatifs sociaux, les dispositions de l'article L151-35 du code de l'Urbanisme sont applicables, à savoir qu'il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés.

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

Dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble, il devra être réalisé au moins une place de stationnement visiteur pour 2 logements crées.

Pour les constructions ou établissements non prévus ci-dessus, il doit être aménagé au moins 1 place de stationnement pour 50 m2 de surface de plancher.

Rédaction de l'article 1AUh - 12 – Les obligations imposées aux constructions en matière d'aires de stationnement après modification.

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

Pour les logements locatifs sociaux, les dispositions de l'article L151-35 du code de l'Urbanisme sont applicables, à savoir qu'il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés.

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

Dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble, il devra être réalisé au moins une place de stationnement visiteur pour 2 logements crées.

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

Pour les constructions ou établissements non prévus ci-dessus, il doit être aménagé au moins 1 place de stationnement pour 50 m2 de surface de plancher.

TABLE DES MATIERES

SOMMAIRE 2

PREAMBULE 3

HISTORIQUE DU DOCUMENT D'URBANISME 3

OBJETS DE LA MODIFICATION 4

DOCUMENTS CREES OU MODIFIES 4

1. MODIFICATION DU REGLEMENT EN ZONE AGRICOLE : ADAPTATION DES HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS A USAGE AGRICOLE 5

1.1. CONTEXTE ET JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS 5

1.2. ADAPTATIONS REGLEMENTAIRES RETENUES POUR REPONDRE A CET OBJECTIF 5

1.2.1. Adaptation du règlement écrit 5

2. MODIFICATION DU REGLEMENT EN ZONE A URBANISER : MODIFICATION DE LA REGLE D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES 8

2.1. CONTEXTE ET JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS 8

2.1.1. Adaptation du règlement écrit en zone 1AUh 8

3. MODIFICATION DU REGLEMENT EN ZONE URBAINE ET A URBANISER : COMPLEMENTS REGLEMENTAIRES EN MATIERE D'OBLIGATION IMPOSES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT .. 10

3.1. CONTEXTE ET JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS 10

3.2. ADAPTATIONS REGLEMENTAIRES RETENUES POUR REPONDRE A CET OBJECTIF 10

La mission régionale d'Autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable (MRAe), en tant qu'autorité administrative compétente en matière d'environnement en application du décret n°2016-519 du 28 avril 2016 ;

Vu la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 du parlement européen relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, notamment son annexe II ;

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 104-1 à L. 104-8 et R. 104-1 à R. 104-33 ;

Vu le décret n°2015-1229 du 2 octobre 2015 modifié relatif au Conseil général de l'environnement et du développement durable, notamment son article 11 ;

Vu les arrêtés ministériels du 11 août 2020, 21 septembre 2020, 23 novembre 2021, 24 décembre 2021 et 24 mars 2022 portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale (MRAe) ;

Vu le règlement intérieur de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Occitanie adopté le 03 novembre 2020, et notamment son article 8 ;

Vu la décision de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Occitanie en date du 07 janvier 2022, portant délégation pour prendre les décisions faisant suite à une demande de cas par cas ;

Vu la demande d'examen au cas par cas relative au dossier suivant :

- **n° 2022-010430 ;**
- **modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Montesquieu-des-Albères (Pyrénées-Orientales) ;**
- **déposée par la commune de Montesquieu-des-Albères ;**
- **reçue le 07 avril 2022 ;**

Vu la consultation de l'agence régionale de santé en date du 7 avril 2022 ;

Vu la consultation de la direction départementale des territoires et de la mer des Pyrénées-Orientales en date du 7 avril 2022 ;

Considérant que la commune de Montesquieu-des-Albères (17 km² et 1 258 habitants – INSEE, 2019) procède à la modification simplifiée n°1 de son PLU en vue de rectifier une erreur matérielle quant à la hauteur autorisée des bâtiments agricoles en zone agricole (A) du PLU, modifier la règle d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques dans le secteur dit des « Famades » en zone à urbaniser 1AUh, imposer la réalisation de places de stationnement lors de la création de nouveaux logements en zones urbaines (UA, UB, et UC) et à urbaniser (1AUh) ;

Considérant que la modification simplifiée se traduit par une évolution du règlement écrit ;

Considérant le caractère mineur de l'ensemble des objets de la modification simplifiée vis-à-vis des enjeux environnementaux en présence ;

Considérant en conclusion qu'au regard de l'ensemble de ces éléments, le projet n'est pas susceptible d'entraîner des impacts notables sur l'environnement ;

Décide

Article 1er

Le projet de modification simplifiée n°1 du PLU de la commune de Montesquieu des Albères

(Pyrénées-Orientales), objet de la demande n°2022-010430, n'est pas soumis à évaluation environnementale.

Article 2

La présente décision sera publiée sur le site internet de la mission régionale d'autorité environnementale Occitanie (MRAe) : www.mrae.developpement-durable.gouv.fr.

Fait à Toulouse, le 18 mai 2022

Pour la Mission Régionale d'Autorité environnementale,
par délégation

Marc Tisseire
Membre de la MRAe

Voies et délais de recours contre une décision dispensant la réalisation d'une évaluation environnementale

Recours gracieux : ***(Formé dans le délai de deux mois suivant la mise en ligne de la décision)***
par courrier adressé à :
La présidente de la MRAe Occitanie
DREAL Occitanie
Direction énergie connaissance - Département Autorité environnementale
1 rue de la Cité administrative Bât G
CS 80 002 - 31 074 Toulouse Cedex 9

Conformément à l'avis du Conseil d'État n°395 916 du 06 avril 2016, une décision de dispense d'évaluation environnementale d'un plan, schéma, programme ou autre document de planification n'est pas un acte faisant grief susceptible d'être déféré au juge de l'excès de pouvoir. Elle peut en revanche être contestée à l'occasion de l'exercice d'un recours contre la décision approuvant le plan, schéma, programme ou autre document de planification.

LISTE PPA CONSULTEES
POUR LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU
DE MONTESQUIEU-DES-ALBERES

N°	PPA CONSULTEES	AVIS
1	CHAMBRE DES METIERS ET DE L'ARTISANAT DES PYRENEES-ORIENTALES	Avis ci-joint
2	SCOT LITTORAL SUD	Avis ci-joint
3	SERVICE DEPARTEMENTAL DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMONE	Pas de remarque
4	DIRECTION DEPARTEMENTALE DES POPULATIONS	Pas de remarque
5	INAO	Retour courrier
6	UNITE TERRITORIALE DE LA DIRECTION REGIONALE DES AFFAIRES CULTURELLES	Pas de remarque
7	CONSEIL REGIONAL OCCITANIE	Pas de remarque
8	DIRECTION REGIONALE DE L'ENVI	Pas de remarque
9	CONSEIL DEPARTEMENTAL DES PYRENEES-ORIENTALES	Avis ci-joint
10	PREFECTURE DES PYRENEES-ORIENTALES	Pas de remarque
11	COMMUNAUTE DE COMMUNES ALBERES-COTE VERMEILLE-ILLEBERIS	Pas de remarque
12	MAIRIE DE VILLELONGUE-DELS-MONTS	Pas de remarque
13	MAIRIE DE LES CLUSES	Pas de remarque
14	DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES ET DE LA MER	Pas de remarque
15	SOUS PREFECTURE DE CERET	Pas de remarque
16	MAIRIE DE LEBOULOU	Pas de remarque
17	COMMUNAUTE DE COMMUNES DU VALLESPIR	Pas de remarque
18	MAIRIE DE TRESSERRE	Pas de remarque
19	DIRECTION TERRITORIALE DE L'AGENCE REGIONALE DE LA SANTE	Pas de remarque
20	CHAMBRE DE L'AGRICULTURE DES PYRENEES-ORIENTALES	Pas de remarque
21	PERPIGNAN MEDITERRANEE METROPOLE	Pas de remarque
22	COMMUNAUTE DE COMMUNES DES ASPRES	Pas de remarque
23	MAIRIE DE BANUYLS-DELS-ASPRES	Pas de remarque
24	DIRECTION DEPARTEMENTALE DE LA COHESION SOCIALE	Pas de remarque
25	MAIRIE DE L'ALBERES	Pas de remarque

Chambre de Métiers et de l'Artisanat
OCCITANIE / PYRENEES-MEDITERRANEE
PYRÉNÉES-ORIENTALES

ARRIVÉ
01 SEP. 2022
Mairie de MONTESQUIEU DES ALBERES

Service aux entreprises
Dossier suivi par : Noémie SICART
Réf : courrier du 01/08/22
Objet : Avis sur projet modification simplifiée N°1 du PLU de Montesquieu-de- Albères

Madame Le Maire, Huguette PONS
Mairie de Montesquieu-des-Albères
1, Place Sant Cristau
66740 MONTESQUIEU-DES-ALBERES

Rivesaltes, le 25 Août 2022

Madame Le Maire,

Suite à votre courrier du 1er aout 2022, je vous confirme avoir reçu la notification du projet de modification simplifiée n°1 du PLU et des pièces jointes associées.

J'ai bien pris connaissance de ces documents et je ne vois pas d'observation à vous communiquer.

Je vous souhaite une belle réussite dans l'entreprise de ce projet.

Je vous prie d'agréer, Madame Le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Président,
Robert BASSOLS.

PYRENEES ORIENTALES
le Département

Perpignan, le 19 SEP. 2022

ARRIVÉ

13 OCT. 2022

Mairie de MONTESQUIEU
DES ALBERES

Madame Huguette PONS
Maire
Mairie de Montesquieu-des-Albères
1, place Sant Cristau
66740 MONTESQUIEU DES ALBERES

Réf : A2208-0015
Suivi par : DCFEIT - N. VILARRASA
Objet : avis sur projet de modification simplifiée n°1 du PLU de Montesquieu des Albères
PJ : avis des services

Madame le Maire,

Dans le cadre de la modification simplifiée n°1 du PLU de votre commune, vous avez consulté le Département en tant que personne publique associée pour avis.

A ce titre, je vous transmets les observations des services du Département que vous trouverez dans l'annexe ci-jointe.

Je vous prie d'agréer, Madame le Maire, l'expression de ma sincère considération.

Pour la Présidente du Département
et par délégation
Le Directeur Général des Services

Jérémie LE FOUILLER

PYRÉNÉES ORIENTALES

Avis des Services du Département concernant le projet de modification simplifiée n°1 du PLU de Montesquieu-des-Albères

INFRASTRUCTURES ET DÉPLACEMENTS

Pas d'incidence

La modification simplifiée n°1 n'a pas d'impact sur le domaine routier départemental.

D'

Antoine PARRA
Président du Syndicat Mixte du SCOT Littoral Sud

ARRIVÉ
22 AOUT 2022
Mairie de MONTESQUIEU
DES ALBERES

A

Madame Huguette PONS
Maire de Montesquieu des Albères
Hôtel de Ville
Grand 'Rue
66740 MONTESQUIEU DES ALBERES

ARGELÈS-SUR-MER, le 12 aout 2022

Nos références : AP/MPT – 2022-041

Objet : Avis sur Modification Simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Montesquieu des Albères.

Madame le Maire,

Par courrier notifié le 05 aout 2022, vous avez sollicité le Syndicat Mixte du SCOT pour avis sur le projet de modification simplifiée n°1 de votre Plan Local d'Urbanisme.

L'objet de cette procédure concerne :

- L'adaptation des règles de hauteur de la zone A ;
- La modification des règles d'implantation au lieudit « les Famades » afin de permettre une meilleure intégration des projets ;
- La modification des règles de stationnement des zones UA, UB, UC et 1AUh afin d'intégrer les difficultés de mise en œuvre rencontrées ;

Ainsi, après analyse des pièces transmises, je vous informe que le syndicat Mixte du SCOT émet un avis favorable sur le projet tel que présenté.

Mes services restent à votre disposition, pour tout complément d'information.

Veuillez agréer, Madame le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

SYNDICAT MIXTE DU SCOT LITTORAL SUD

Antoine PARRA
Président,

REPUBLIQUE FRANCAISE
SYNDICAT MIXTE DU SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE (SCOT) LITTORAL SUD
3 Impasse de Charlemagne – 66700 – ARGELES-SUR-MER - Tel. 04 68 81 63 77 – Fax. 04 68 95 92 78
http://www.scot-littoralsud.fr/ contact : scotlittoralsud@gmail.com

REPUBLIQUE FRANCAISE

Département des Pyrénées-Orientales

Commune de Montesquieu-des-Albères

REÇU le
01 AVR. 2022
SOUS-PRÉFECTURE
DE CÉRET

ARRETE DU MAIRE N°12/2022

OBJET : Urbanisme – Prescription de la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Montesquieu des Albères

Le Maire de la commune de Montesquieu-des-Albères,

Vu la Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové ;

Vu l'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme ;
Vu l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre 1er du code de l'urbanisme ;
Vu le décret n°2012-290 du 29 février 2012 ;
Vu le décret n° 2013-142 du 14 février 2013 pris pour l'application de l'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme ;
Vu le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre ler du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme ;
Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L153-45 à L153-48
Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;
Vu la délibération du Conseil Municipal de Montesquieu des Albères en date du 6 Juin 2019 approuvant le Plan Local d'Urbanisme (PLU).

CONSIDÉRANT que, selon les modalités indiquées aux articles L153-41 et L153-45 du Code de l'urbanisme, la procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme peut revêtir une forme simplifiée, dans la mesure où les adaptations envisagées n'auront pas pour conséquence :
1° « Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
4° soit d'appliquer l'article L131-9 du présent code » ;
CONSIDÉRANT que le PLU doit faire l'objet d'évolutions règlementaires afin de corriger, en zone agricole, certaines erreurs matérielles ; favoriser une meilleure intégration des projets urbanistiques dans le paysage et endiguer le phénomène de carence de stationnement lié aux divisions de propriétés bâties.
CONSIDÉRANT que ces évolutions porteront notamment sur :
- une rectification d'erreur matérielle en zone agricole concernant la hauteur des bâtiments ;

- une modification du règlement écrit dans le secteur dit des « Famades », zone 1AUh, afin de permettre la réalisation des constructions en alignement par rapport aux voies et emprises publiques ;
- une modification du règlement écrit zone UA, UB, UC, et 1AUh pour endiguer le phénomène de carence de stationnement lié aux divisions de propriétés bâties.

CONSIDERANT qu'il apparaît en conséquence utile d'adapter le PLU de la commune sur ces points ;
CONSIDERANT que pour la mise en œuvre de la procédure de modification dans sa forme simplifiée, le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées à l'article L132-7 et L132-9 ; seront mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations ;
CONSIDÉRANT que les modalités de la mise à disposition seront précisées, par délibération du Conseil Municipal de Montesquieu des Albères et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition ;
CONSIDÉRANT qu'à l'issue de la mise à disposition Madame Le Maire de Montesquieu des Albères en présentera le bilan devant le Conseil municipal, qui en délibèrera et pourra adopter le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée ;

ARRETE

ARTICLE 1er : Il est prescrit une procédure de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Montesquieu des Albères ;
ARTICLE 2 : La modification simplifiée n° 1 du PLU portera notamment sur la modification de certaines dispositions du règlement écrit ;
ARTICLE 3 : Le projet de modification simplifiée et l'exposé de ses motifs sera notifié à M. Le Préfet et aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L132-7 et L132-9 avant sa mise à disposition du public. Ce projet, l'exposé des motifs, et le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées seront ensuite mis à disposition du public pour une durée d'un mois selon les modalités définies par le Conseil Municipal de la commune de Montesquieu des Albères ;
ARTICLE 4 : Des informations relatives au projet de modification simplifiée peuvent être demandées auprès de Madame le Maire de Montesquieu des Albères ;
ARTICLE 5 : Mme. le Maire est chargée de l'application du présent arrêté qui fera l'objet d'un affichage durant un mois en mairie de Montesquieu des Albères et sera transmis à Monsieur le Préfet des Pyrénées-Orientales.

FAIT à Montesquieu-des-Albères, le mardi 29 mars 2022.

Le Maire,
Huguette PONS

MAIRIE de MONTESQUIEU des ALBERES * (P.O.) *

REÇU LE :
01 AVR. 2022
SOUS-PRÉFECTURE
DE CERET

La présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux devant son auteur dans les deux mois à compter de sa publication.
La présente décision peut également faire l'objet d'un recours contentieux dans les deux mois à compter de sa publication devant le Tribunal administratif de Montpellier. Précision faite que la requête présentée devant le Tribunal administratif fait obligation d'acquitter la contribution pour l'aide juridique prévue à l'article 1635 bis Q du Code général des impôts ou, à défaut, de justifier du dépôt d'une demande d'aide juridictionnelle.
Notifié et publié le vendredi 8 avril 2022.

REPUBLIQUE FRANCAISE

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

DE LA COMMUNE DE MONTESQUIEU DES ALBERES

Séance du **27/09/2022**

Département
des
Pyrénées-Orientales

L'an 2022

et le Mardi 27 septembre

à 19H30

le Conseil municipal de la commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, exceptionnellement Salle Jean Thubert,

sous la présidence de : **Huguette PONS**

NOMBRE DE MEMBRES		
afférents au Conseil Municipal	en exercice	Ayant pris part à la délibération
13	15	14

Présents :

Véronique Capdeville, Jean-Louis Catala, Cyrille de Foucher, Denis Joliveau, Marie-Agnès Lanoy, Michel Lesot, Sébastien Lleida, Joséphine Palé, Huguette Pons, Nathalie Pujol, Bastien Saint-Jours, Hervé Stéphan, Hervé Vignery.

Date de la convocation et d'affichage
22/09/2022

Absente ayant donné procuration : Agnès Gontaud à Huguette Pons.

Absent(e) excusé(e) : Aurélie Justafré.

A été nommé secrétaire de séance :

Jean-Louis Catala

Transmis à la Sous Préfecture
10/10/2022

Objet de la Délibération n°05-27.09.2022

Modification simplifiée n°1 du Plan local d'urbanisme.

REÇU LE :
12 OCT. 2022
SOUS-PRÉFECTURE
DE CÉRET

Madame le maire expose les modalités de la mise à disposition du projet de modification simplifiée n°1 du Plan local d'urbanisme :

Vu la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 ;

Vu l'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme ;

Vu le décret n°2012-290 du 29 février 2012;

Vu le décret n° 2013-142 du 14 février 2013 pris pour l'application de l'ordonnance n°2012-11 du 05 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme ;

Vu l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 ;

Vu le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme ;

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L101-1 et L101-2, L153-45 à L.153-48 ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Montesquieu-des-Albères, approuvé le 6 juin 2019 ;

Vu l'arrêté du maire n°12/2022 en date du 29 mars 2022 prescrivant le lancement de la procédure de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune ;

Vu l'avis de la MRAE en date du 18 mai 2022 ;

La présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux devant son auteur dans les deux mois à compter de sa publication. La présente décision peut également faire l'objet d'un recours contentieux dans les deux mois à compter de sa publication devant le Tribunal administratif de Montpellier. Précision faite que la requête présentée devant le Tribunal administratif fait obligation d'acquitter la contribution pour l'aide juridique prévue à l'article 1635 bis Q du Code général des impôts ou, à défaut, de justifier du dépôt d'une demande d'aide juridictionnelle.

Notifiée et publiée le 12 OCT. 2022

Madame le maire informe l'assemblée que la modification envisagée a pour objet :

1- La modification du règlement en zone agricole : adaptation des hauteurs des constructions à usage agricole.
2- La modification du règlement en zone à urbaniser : modification de la règle d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.
3- La modification du règlement en zone urbaine et à urbaniser : compléments réglementaires en matière d'obligation imposés aux constructions en matière de stationnement.

Madame le maire précise que la présente modification simplifiée a donc trois objets :

- Le premier consiste à adapter le règlement de la zone A afin de permettre la réalisation de constructions à usage agricole. Les constructions à usage d'habitation peuvent atteindre une hauteur de 8 mètres maximum, il s'agit de permettre aux autres constructions d'atteindre 10 mètres. Une disposition était déjà présente dans le règlement du POS à 8 mètres, cependant, elle n'avait été ni reprise ni corrigée dans le règlement du PLU.
- Le second consiste à favoriser dans le secteur dit « des Famades », zone 1AUh, une meilleure intégration des projets urbanistiques dans le paysage en adaptant les règles d'implantations sur voies et emprises publiques.
- Le dernier consiste à endiguer le phénomène de carence de stationnement lié aux divisions de propriétés bâties dans le centre du village (zones UA, UB, UC et 1AUh).

Pour aboutir à ces objectifs, le règlement des zones UA, UB, UC et 1AUh et A doit être modifié.

Madame le maire rappelle que pour la mise en œuvre de cette procédure relative aux modalités de la mise à disposition du projet de modification simplifiée n°1 du Plan local d'urbanisme, le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes associées mentionnées aux articles L.131-7 et L.131-9 du Code de l'Urbanisme doivent être mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont alors enregistrées et conservées.

Elle rappelle également que les modalités de cette mise à disposition doivent être précisées, par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition et qu'à l'issue de la mise à disposition le maire en présente le bilan devant le conseil municipal, qui doit délibérer et adopter le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

Dans ces conditions, il y a lieu pour le conseil municipal de délibérer sur les modalités de la mise à disposition du public, du dossier de modification simplifiée.

Madame le maire propose donc de définir les modalités de la mise à disposition comme suit :

- Mise à disposition au public du dossier de modification simplifiée en mairie ;
- Mise à disposition d'un registre permettant au public de formuler ses observations en mairie.
- La durée de la mise à disposition sera d'1 mois, du 3 novembre 2022 au 2 décembre 2022, aux jours et heures habituels d'ouverture au public de la mairie.

Un avis précisant l'objet de la modification simplifiée, les dates, le lieu et les heures auxquels le public pourra consulter le dossier et formuler des observations, sera publié en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département, et ce, huit jours au moins avant le début de la mise à disposition du public. Cet avis sera affiché en mairie dans le même délai et pendant toute la durée de la mise à disposition.

Le Conseil municipal, OUÏ l'exposé de sa présidente, et après en avoir délibéré, à la majorité des suffrages exprimés moins 2 voix contre ;

DECIDE

Article 1 : DEFINIT les modalités de la mise à disposition comme suit :
- Mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée en mairie ;
- Mise à disposition d'un registre permettant au public de formuler ses observations en mairie.
- La durée de la mise à disposition sera d'1 mois, du 03/11/2022 au 02/12/2022 aux jours et heures habituels d'ouverture au public, soit : lundi, mardi, jeudi et vendredi de 9h à midi et de 14h30 à 17h et mercredi de 9h à midi.

Article 2 : DIT qu'un avis précisant l'objet de la modification simplifiée, les dates, le lieu et les heures auxquels le public pourra consulter le dossier et formuler des observations, sera publié en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département, et ce, huit jours au moins avant le début de la mise à disposition du public. Cet avis sera affiché en mairie dans le même délai et pendant toute la durée de la mise à disposition.
L'affichage en mairie et la parution dans le journal l'Indépendant seront effectifs à compter du 24/10/2022.

Article 3 : DONNE pouvoir à Madame le Maire de mettre en œuvre les mesures de publicité de la présente délibération, ainsi que les modalités de la mise à disposition telles qu'elles ont été fixées supra et de préparer et signer tous les documents afférents à cette affaire et la **CHARGE** de faire toutes diligences utiles à l'exécution de la présente délibération.

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an que dessus.
Pour extrait certifié conforme,

Le Maire,
Huguette Pons

MAIRIE de MONTESQUIEU-des-ALBERES
66740

REPUBLIQUE FRANCAISE
Commune de Montesquieu-des-Albères
CONSEIL MUNICIPAL

Les membres du Conseil municipal sont convoqués en mairie, salle des mariages, pour une séance publique qui se déroulera
mardi 27 septembre 2022 à 19h30

ORDRE DU JOUR :

00) Procès-verbal de la séance du 26 juillet 2022 et compte rendu des décisions du Maire.
01) Mise à jour de la délibération sollicitant les fonds de concours de la CCACVI.
02) Mise à jour des régies communales et création de la régie de recettes « support ».
03) Mise à jour de la délibération n°08-17.06.2011 instaurant la taxe d'aménagement, suite à l'ordonnance 2022-883 du 14 juin 2022.
04) Reversement de la taxe d'aménagement à la CCACVI à compter du 1er janvier 2023, conformément à l'article 109 de la loi n°2021-1900 du 30 décembre 2021 de finances.
05) Modification simplifiée n°1 du Plan local d'urbanisme.
06) Création d'une servitude pour le PA n°66115 21 A0001.
07) Modification des statuts de la SPL Perpignan Méditerranée.
08) Recensement de la longueur de voirie communale.
09) Convention de partenariat avec le Sydetom66 pour l'implantation de conteneurs de collecte TLC (textiles/linge de maison/chaussures).
10) Recours au service archives du centre de gestion des Pyrénées-Orientales.
11) Vœu pour la réouverture du col de Banyuls.
12) Questions diverses.

Montesquieu-des-Albères, le jeudi 22 septembre 2022.

Le Maire,
Huguette PONS

MAIRIE de MONTESQUIEU des ALBERES (P.O.)