

TITRE I : Dispositions générales

Article 1 **Champ d'application territorial du plan local d'urbanisme**

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de MONTREAL

Article 2 **Division du territoire communal en zones**

Le territoire de la commune de Montréal couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme comprend :

- des zones urbaines qui délimitent les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les bâtiments à implanter. Ces zones sont en général déjà occupées en totalité ou partiellement par des bâtiments,
- des zones à urbaniser destinés à être ouvertes à l'urbanisation. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone à urbaniser ont une capacité suffisante pour desservir les bâtiments à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les bâtiments y sont autorisés soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les bâtiments à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.
- des zones agricoles délimitant les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les bâtiments et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole ou minière sont seuls autorisés en zone agricole.
- une zone naturelle délimitant les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Toutefois, dans cette zone, les utilisations du sol existantes, notamment les activités liées à l'exploitation agricole des sols, peuvent être maintenues et pérennisées.

I – ZONES URBAINES dites « Zones U »

Constituent des zones urbaines, les zones dans lesquelles les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour

desservir les bâtiments à implanter et auxquels s'appliquent les dispositions du Titre II :

1. **La zone UA** délimite la zone historique, dense et agglomérée du vieux village.

Elle correspond à la zone ZP1 de la ZPPAUP :

De l'implantation du bâti dépend une bonne part de l'ambiance du centre ville, mais aussi la silhouette générale du village à la fois de la plaine et depuis les abords immédiats.

Le but est ici de renforcer l'aspect continu des façades sur rue et éventuellement la différence entre façade sur rue et façade sur jardin.

Dans cette zone toute demande devra obligatoirement prévoir la consultation du service départemental de l'architecture et du Patrimoine (loi Grenelle n°2009-967).

2. **La zone UB** qui correspond à l'agglomération relativement dense qui s'est développée autour du centre ancien dans un ordre centrifuge.

Elle comprend 4 secteurs :

- UBa: correspondant à la zone ZP2 incluse dans la ZPPAUP.
- UBb: secteur réservé aux opérations d'aménagement d'ensemble (zone ZP2a incluse dans la ZPPAUP)
- UBc: secteur d'assainissement individuel
- UBd : secteur réservé à l'aménagement du camping.

Dans les deux secteurs UBa et UBb toute demande devra obligatoirement prévoir la consultation du service départemental de l'architecture et du Patrimoine (loi Grenelle n°2009-967).

3. **La zone UE** délimite les espaces, déjà en partie occupés par des bâtiments. Cette zone est destinée à accueillir des constructions liées aux activités économiques à caractère agricole, artisanal, commercial, industriel, ainsi qu'à tout équipement public.

II – ZONES A URBANISER dites « Zones AU »

Constituent des zones à urbaniser, équipées ou non, dont certaines sont immédiatement ouvertes à l'urbanisation sauf prescriptions contraires, auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre III :

1. **La zone 1 AU** qui est une zone à urbaniser ouverte immédiatement à l'urbanisation et pour laquelle les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate des différents secteurs de la zone à urbaniser ont une capacité suffisante pour desservir les bâtiments à implanter dans l'ensemble de cette zone.

Elle comprend un secteur 1AUe qui correspond à l'extension de la zone d'activité qui se réalisera sous forme de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC du Rebenty).

2. **La zone 2 AU** est composé de zones d'urbanisation future à caractère mixte destinées à recevoir à terme des bâtiments à usage d'habitations, de commerces, d'équipements publics, culturels, touristiques, sportifs, de loisirs ou de services.

Dans le cadre du P.L.U., tel qu'issu de la révision, l'urbanisation de la zone est différée, elle sera ouverte en tout ou partie à l'occasion de modifications ou révisions du P.L.U..

III – ZONES AGRICOLES dites « Zones A »

La zone A est constituée par les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Il s'agit d'une zone qu'il convient de protéger en raison de sa valeur agricole. En conséquence, ne sont admises que les constructions et installations liées et utiles à l'exploitation agricole. Et les ouvrages nécessaires aux services publics et aux constructions ou installations d'intérêt général compatibles avec la zone (équipements publics, station d'épuration et traitement des déchets, ouvrages divers etc...)

Elle comprend 3 secteurs :

- Aa : correspondant à la zone ZP3 incluse dans la ZPPAUP
- Ab : correspondant à la zone ZP4 incluse dans la ZPPAUP
- Ac : secteur où les carrières sont admises

Dans les deux secteurs Aa et Ab toute demande devra obligatoirement prévoir la consultation du service départemental de l'architecture et du Patrimoine (loi Grenelle n°2009-967).

Elle prend également en compte les bâtiments agricoles identifiés par le tableau ci-dessous, correspondant aux bâtiments agricoles qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination en raison de leur intérêt architectural et patrimonial, dans la mesure où les secteurs ainsi identifiés aux documents graphiques localisent les bâtiments dont le changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole. Cette liste pourra éventuellement être étendue à d'autres bâtiments agricoles par modification du P.L.U. en fonction de l'évolution et du devenir économique des exploitations agricoles concernées.

Elle est soumise aux dispositions du Titre IV.

IV – ZONES NATURELLES dites « Zones N »

Constituent la zone naturelle les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N correspond principalement aux espaces naturels et boisés répartis sur le territoire communal ainsi que les franges du canal du Midi.

Vocation de la zone N:

Il s'agit de zones naturelles de qualité, de ressources, où à risques, qu'il convient à ce titre de protéger.

Dans cette zone les utilisations du sol existantes, notamment les activités liées à l'exploitation agricole ou forestière des sols, peuvent être maintenues et pérennisées.

Elle comprend 5 secteurs :

- Nc : correspondant à la zone ZP5 incluse dans la ZPPAUP (protection du Canal du Midi)
- Np : correspondant aux zones à protéger soit en raison de leur intérêt paysager, soit de leur situation dans le site Natura 2000 du Massif de la Malepère;
- Ne : correspondant au secteur où est admise l'implantation de champs d'énergie renouvelable ;
- Nf : correspondant à une zone réservée exclusivement aux équipements publics.
- Nh : correspondant aux différents domaines disséminés sur le territoire dont l'intérêt architectural et patrimonial n'a pas été relevé, mais où une possibilité d'extension réduite est possible. Ce secteur comprend 3 sous-secteurs Nha, Nhb et Nhc, suivant que ces domaines sont situés dans les zones ZP3, ZP4 ou ZP5 de la ZPPAUP **Ce secteur** correspond à des zones d'habitat diffus où est autorisé l'aménagement, l'extension, le changement de destination des constructions existantes.

Elle est soumise aux dispositions du Titre V.

Article 3 **Réglementation Archéologique**

article R 111-4 du Code de l'Urbanisme :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Par ailleurs, toute découverte archéologique doit être signalée dans les meilleurs délais au Service Régional de l'Archéologie, et toute destruction, dégradation ou mutilation d'un terrain renfermant des vestiges archéologiques est passible des peines prévues par l'article 322-3-1 du code pénal.

Article 4 **Adaptations mineures**

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements des zones urbaines, à urbaniser et agricoles ne pourront faire l'objet que d'adaptations mineures, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des bâtiments avoisinantes.