

VILLE D'ELNE EXTRA-MUROS
ZONE C M :ZONE DE LA COLLINE SAINT-MARTIN

Zone de la Colline Saint-Martin

Chap. VI - REGLES D'URBANISME ET DE PAYSAGE

Etendue et objectif du règlement

La colline Saint-Martin est un site proéminent à l'Ouest d'Elne, très ouvert, offrant de très belles vues sur la ville et propice à la promenade. Zone naturelle agricole vouée à la viticulture, elle est quasiment non construite et bénéficie d'une végétation typée et spécifique. Très proche de la ville, elle est assez fréquentée.

L'objectif du Règlement est de maintenir sur la colline les activités viticoles, en limitant les possibilités constructives, et de préserver plus particulièrement le versant autour du mas Lazerme dans son état actuel (sous-zone CMa).

1- Plantation

Recommandations:

- le déboisement et l'abattage d'arbres isolés ne sont pas souhaitables sur la zone, sauf en cas de remplacement à l'identique pour cause sanitaire,
- conserver les haies à l'intérieur et sur le pourtour de la zone, sauf pour leur remplacement; les haies seront reconstituées principalement d'espèces arbustives identiques à l'existant.
- préserver de tout boisement les zones cultivées.
- zones de la casse-auto et du circuit auto-cross: afin de cicatriser le paysage dans ces zones, un remodelage des terres sera prévu, accompagné de replantations et reboisements partiels, en continuité avec le paysage environnant.

2 – Constructions existantes

Règle:

Les constructions existantes d'origine agricole seront entretenues et maintenues dans leur volumétrie actuelle; elles pourront faire l'objet d'extension mesurée ou de modifications mineures dans le cadre des prescriptions énoncées au § 3 : la SHOB sera inférieure à 60 m², et également inférieure à 50% de la SHON existante.

3- Constructions neuves

Règle:

La construction neuve est autorisée pour les locaux liés à l'usage viticole et les habitations incorporées aux bâtiments, dans le cadre d'extension ou de modification mineures de bâtiments existants, ou de reconstruction d'édifice en ruine.

Elle est aussi autorisée pour les aménagements éventuels nécessités par la création de parcours de santé ou chemins de randonnée.

Elle est interdite pour tous les autres cas.

4- Murs et clôtures

Recommandation:

- les murs de clôture existants seront restaurés à l'identique, ou réalisés de façon traditionnelle en cayroux et/ou en pierre.
- les autres clôtures seront réalisées exclusivement en poteaux bois, avec grillage, fils de fer ou lisses horizontales en bois.

5. Chemins et route

Règle:

pour conserver à cet espace son caractère naturel agricole et de lieu de promenade:

- les chemins existants seront conservés dans leur gabarit et leur aspect actuel; ils ne devront pas être asphaltés.
- la route existante ne devra pas être élargie, ni munie de bordures ou trottoirs en dur.
- toute création de nouvelle route est interdite, à l'exception des adaptations nécessaires pour les dessertes de propriétés à usage agricoles, non goudronnées et d'une largeur n'excédant pas 3 m..

6. Réseaux de distribution

Règle:

L'installation de pylônes radiophoniques, d'éoliennes et autres équipements techniques élevés, est interdite.

Recommandation:

- enterrer les réseaux électriques, téléphoniques et assimilés.

REGLEMENTATION PARTICULIERE A LA SOUS-ZONE CMa AUTOUR DU MAS LAZERME

1- Plantation

Règle:

- le déboisement et l'abattage d'arbres isolés sont interdits sur la zone, sauf en cas de remplacement similaire pour cause sanitaire,
- conserver les haies à l'intérieur et sur le pourtour de la zone, sauf pour leur remplacement,
- le boisement des zones cultivées n'est pas autorisé.

Recommandation:

- en cas de remplacement, les haies seront reconstituées principalement d'espèces arbustives identiques à l'existant (liste de végétaux jointe en annexe)

2 – Vignes

Recommandation:

- l'arrachage des vignes n'est pas souhaitable, sauf pour leur remplacement.

3 – Constructions existantes

Règle:

Le mas Lazermé et les bâtiments annexes, tels que repérés au Plan de zonage de la ZPPAUP sont protégés; ils doivent être conservés et entretenus.

Compte tenu du caractère exceptionnel de cet ensemble, et de son architecture atypique, on se reportera au **Chapitre VII: "Grands Mas et Edifices Remarquables"**, pour tout travaux de modification, de restauration ou d'entretien.

4- Constructions neuves

Règle:

Les constructions neuves sont interdites sur la zone Cma, à l'exception d'éventuels aménagements légers nécessités pour la création d'un parcours de santé.

5- Murs et clôtures

Règle:

Les murs de clôture existants seront restaurés à l'identique, ou réalisés de façon traditionnelle en cayroux et/ou en pierre.

Les autres clôtures seront réalisées exclusivement en poteaux bois, avec grillage, fils de fer ou lisses horizontales en bois.

6. Chemins et route

Règle:

pour conserver à cet espace son caractère naturel agricole et de lieu de promenade:

- les chemins existant seront conservés dans leur gabarit et leur aspect actuel; ils ne devront pas être asphaltés.
- la route existante ne devra pas être élargie de façon sensible, ni munie de bordures ou trottoirs en dur.

7. Réseaux de distribution

Nota: de gros poteaux électriques en béton gâchent actuellement la vue depuis le point haut de la colline

Règle:

L'installation de pylônes radiophoniques, d'éoliennes et autres équipements techniques élevés, est interdite.

Recommandation:

- enterrer les réseaux électriques, téléphoniques et assimilés.