

VERDI



4. Règlement : principales évolutions

DISPOSITIONS GENERALES :

- Complément et création d'articles en lien avec les risques et nuisances
- Création de définition et d'un lexique
- Ajout des prescriptions pour la collecte des déchets

Pour l'ensemble des zones :

- **Modernisation du règlement et prise en compte des nouvelles destinations et sous destinations.**

La **zone UB** correspondant aux zones d'urbanisation à vocation principale d'habitat, de commerces et d'activités de service.

La zone UB comprend :

- Un **secteur UB1** où l'urbanisation est de type petits collectifs et de commerces.
- Un **secteur UB2** correspondant au secteur n'étant pas desservi par l'assainissement collectif.

	UB	UB1	UB2
Implantation par rapport aux voies	5 m sauf exceptions		
Implantation en limites séparatives	Au moins 3 m sauf adossé bâtiment existant ou plan masse		
Implantation sur un même terrain	Au moins 3 m		
Emprise au sol	55%	60%	35%
Hauteur	8,50 sauf pour équipements 14 m		
Pleine terre	45 à 50%		
Stationnement	Habitation : 2 places par logement (logements sociaux : 1 place) Commerces, activités de service, bureaux, équipements : au moins 60 % de la SDP hors d'œuvre nette		

La zone 1AU est destinée à accueillir une urbanisation à court terme à vocation de logements, secteur des Pouses.

Implantation par rapport aux voies	5 m sauf exceptions
Implantation en limites séparatives	Au moins 3 m sauf adossé bâtiment existant ou plan masse
Implantation sur un même terrain	Au moins 3 m
Emprise au sol	45 à 50%
Hauteur	8,50 sauf pour équipements 14 m
Pleine terre	30 à 50%
Stationnement	Habitation : 2 places par logement (logements sociaux : 1 place)

La zone 2AUF est destinée à recevoir à moyen terme des activités économiques, sous forme d'opération d'ensemble. Il s'agit d'une extension de la zone d'activité économique de la Tour. Cette zone conditionnée à la réalisation d'une étude hydraulique et une modification du PLU.

Implantation par rapport aux voies	Non réglementée
Implantation en limites séparatives	Non réglementée
Implantation sur un même terrain	Non réglementée
Emprise au sol	Non réglementée
Hauteur	Non réglementée
Pleine terre	Non réglementée
Stationnement	Non réglementée

La zone 3AU est destinée à court terme à l'implantation d'activités économiques dont notamment certaines activités commerciales. La réalisation de la zone dite de « la Tour » se fait sous forme de Z.A.C.

Cette zone fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation. Son urbanisation est autorisée que dans le cadre d'un projet d'ensemble compatible avec le schéma d'orientation d'aménagement et de programmation figurant au dossier de PLU.

La zone 3AU comprend le secteur 3AUa destiné à des constructions et installations privées pour la pratique du padel et un lieu de culte.

Implantation par rapport aux voies	Orientations fixées par l'OAP
Implantation en limites séparatives	Implantations en mitoyenneté privilégiée
Implantation sur un même terrain	Libre
Emprise au sol	8 m
Hauteur	Max 60%
Pleine terre	Non défini
Stationnement	Logements : 2 places par logement Commerces et activités de services : 1 place pour 100 m ² de SDP Équipements : une surface de stationnement pour 50 m ² de SDP Entrepôts : 1 place pour 200 m ² de SDP Bureaux : 1 place pour 50 m ² de SDP

- **Toutes les constructions sauf les constructions liées à l'activité agricole sont interdites.**
- Sont autorisées en **zone A** :
 - Les constructions, installations et extensions destinées à l'habitation nécessaires à l'exploitation ne dépassant pas **150m²** de surface de plancher (pas plus de 20% de la SPD initiale) dans un rayon de 100m autour du bâtiment principal.
 - Extensions limitées des habitations : 150m² de surface de plancher (pas plus de 20% de la SPD initiale)
 - Reconstruction à l'identique
 - Constructions et installations nécessaires aux équipements compatibles avec l'activité agricoles
 - Constructions et installations nécessaire à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles

- Sont autorisées dans le secteur **Aa** :
 - Les extensions nécessaires aux exploitations agricoles : 100 m du siège, 80 m pour la création d'un nouveau siège, 150 max de SDP
 - Extensions limitées des habitations : 150m² de surface de plancher (pas plus de 20% de la SPD initiale)
 - Annexes (max 50 m²) et piscines dans un rayon de 30 m
 - Reconstruction à l'identique
 - Constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles
- Sont autorisées dans le secteur **Ap** :
 - Les extensions (sans changement d'affectation) : max 20% de la SDP
 - Aménagements nécessaires à la mise aux normes des constructions existantes des exploitations agricoles

ZONE A et ses secteurs

- Article A-2 : autorisés en zone A uniquement : terrassements et affouillements nécessaires à l'exploitation agricoles
- Article A-4 : **Volumétrie et implantation des constructions** :
 - **Implantation** : à 15 m des voies et emprises publiques (saufs RD619 et A750)
 - **Limite séparative** : 5 m
 - **Sur un même terrain** : implantation non règlementée
 - **Emprise au sol** : non règlementé
 - **Hauteur** : 8,5 m au faîtage pour habitation / 3,50 au faîtage pour les abris chevaux / 10 m à l'égout du toit et 12 m au faîtage pour les constructions et installations agricoles

Dans la zone N sont uniquement autorisées les constructions destinées à la pérennisation de l'activité pastorale -> Oublie de reporter la règle de la zone N lors de la présentation en réunion publique => règle ajoutée dans le diaporama à la suite de la réunion publique

Dans le secteur Ni, seules sont autorisées les occupations ou utilisations du sol admises pour la zone Rouge (R) du P.P.R.I. Haut Bassin de la Mosson (Cf annexes du PLU Liste des servitudes d'utilité publique – servitudes PM1).

Dans le secteur Ne :

- Parmi les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics, sont uniquement autorisés les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés y compris les infrastructures et ouvrages techniques de superstructures qui y sont liés.

Dans le secteur Nstep :

- Parmi les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics, sont uniquement autorisés les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

Dans le secteur Npv (STECAL), seules sont autorisés :

Les installations, aménagements, locaux nécessaires :

- pour un poste de transformation et de stockage d'énergie.

Article N-4 : **Volumétrie et implantation des constructions :**

- **Voies et emprises publiques :** à 5 m des voies et emprises publiques (saufs RD619 et A750) sauf Ni (cf. PPRi) et Npv (à l'alignement des voies publique et min 4 m des voies privées)
- **Limite séparative :**
 - N et Nstep : 5 m
 - Ne : non réglementée
 - Ni : cf. PPRi
 - Npv : admise en limite séparative
- **Sur un même terrain :**
 - N et Nstep : min 4 m
 - Ne : non réglementé
 - Ni : cf. PPRi
 - Npv : non réglementé
- **Emprise au sol :**
 - N, Ne et Nstep : non réglementé
 - Ni : cf PPRi
 - Npv : non réglementé
- **Hauteur :**
 - N, Ne et Nstep : non réglementé
 - Ni : cf PPRi
 - Npv : 4 m
- **Clôtures en Npv :** grillagée à maille soudée, max 2 m

ANNEXES du règlement

- **Mise à jour des éléments patrimoniaux à préserver et conserver au titre de l'article L151-19 du CU et ajout des séquences remarquables**



- **Mise à jour des éléments patrimoniaux à préserver et conserver au titre de l'article L151-23 du CU**

Alignements d'arbres



Espaces Paysagers à Protégés (EPP)



Les Espaces de Bon Fonctionnement (EBF)



Les prairies humides, par un figuré surfacique bleu contenant des triangles oranges.



Les mares par des secteurs ovoïdes bleu foncé.



- **Mise à jour des emplacements réservés**
- **Ajout de la liste des espèces végétales interdites dans les projets d'aménagement et allergisantes**
- **Cartographie retrait et gonflement des argiles**

VERDI



5. OAP

Secteur des Pouses

Orientation d'aménagement et de programmation - Secteur des Pouses



A. Principe d'insertion paysagère et prise en compte des nuisances

- Interface paysagère à créer/aménager
- Espace paysager hydraulique
- Espace paysager
- Recul lié à la RD 111
- Cône de vue vers l'église à préserver

B. Principe de maillage

- Principe d'accès (à titre indicatif)
- Voirie à créer en sens unique (minimum 3,5 m de large), aménagements pour les circulations douces et plantées (tracés indicatifs)
- Voirie privée à créer (minimum 3 m de large)
- Voirie à requalifier

C. Principe et phasage des composantes urbaines

- Espace dédié à accueillir des logements sous la forme d'une seule opération d'aménagement d'ensemble (environ 47 logements)
- 10 logements sociaux
- Logements en rez-de-chaussée uniquement
- Placette
- Espace dédié à accueillir des logements sous la forme d'une seule opération d'aménagement d'ensemble (environ 5 logements) en R+1 maximum

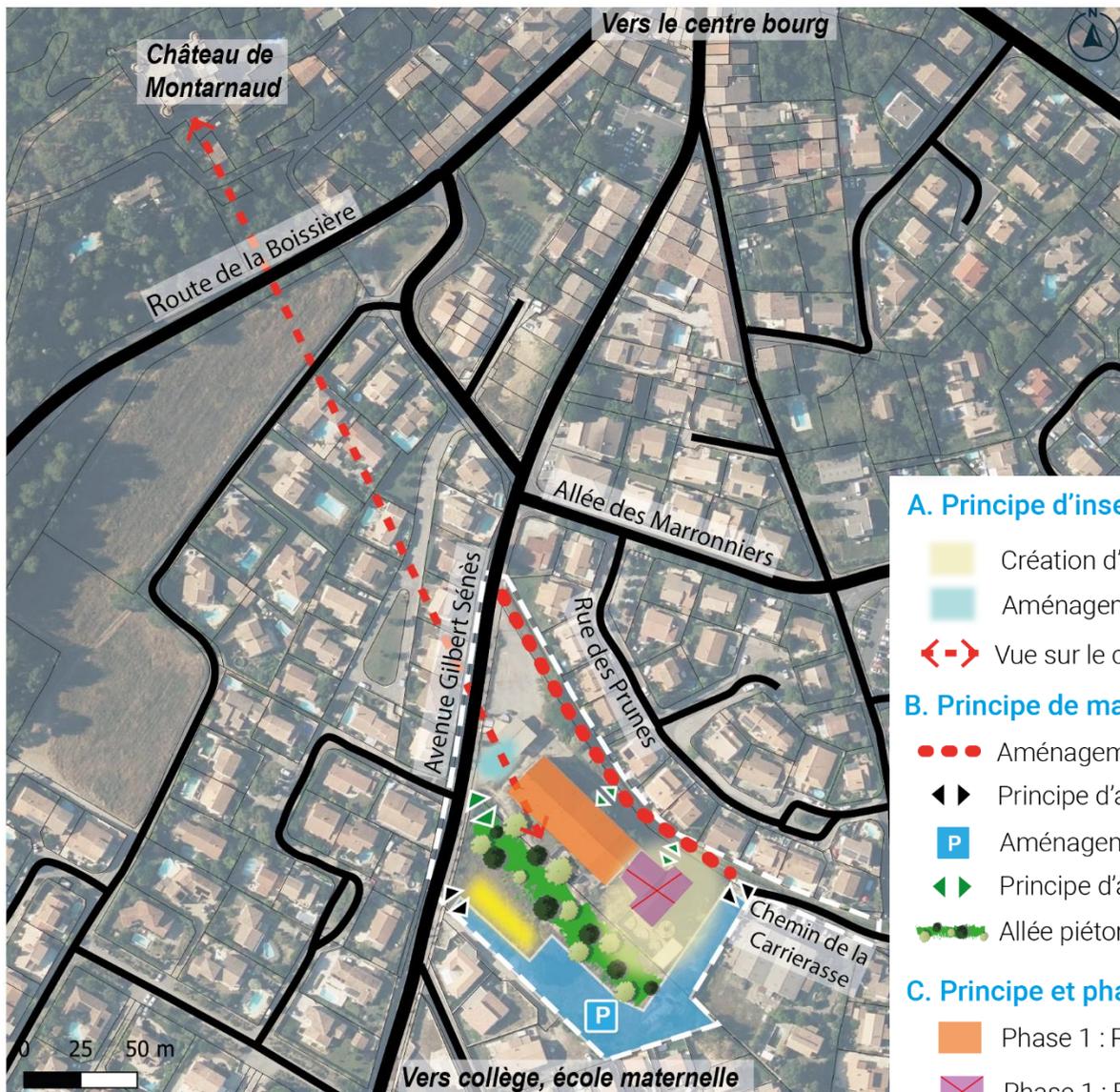
Périmètre de l'OAP

Source : IGN Orthoexpress 2024

Réalisation : Verdi 2025

Ancienne Cave Coopérative

Orientation d'aménagement et de programmation Ancienne Cave Coopérative



A. Principe d'insertion paysagère et prise en compte des risques et nuisances

-  Création d'un espace libre «fête de village» perméable
-  Aménagement de la cuve existante pour la récupération des Eaux Pluviales
-  Vue sur le château à préserver

B. Principe de maillage

-  Aménagement de la voirie pour les mobilités douces
-  Principe d'accès (à titre indicatif)
-  Aménagement d'une aire de stationnement
-  Principe d'accès piéton (à titre indicatif)
-  Allée piétonne plantée

C. Principe et phasage des composantes urbaines

-  Phase 1 : Rénovation de l'ancienne cave en Mairie et salle de spectacles
-  Phase 1 : Bâtiment à démolir
-  Phase 2 : Espace dédié à l'aménagement d'une bibliothèque et police municipale

 Périmètre de l'OAP

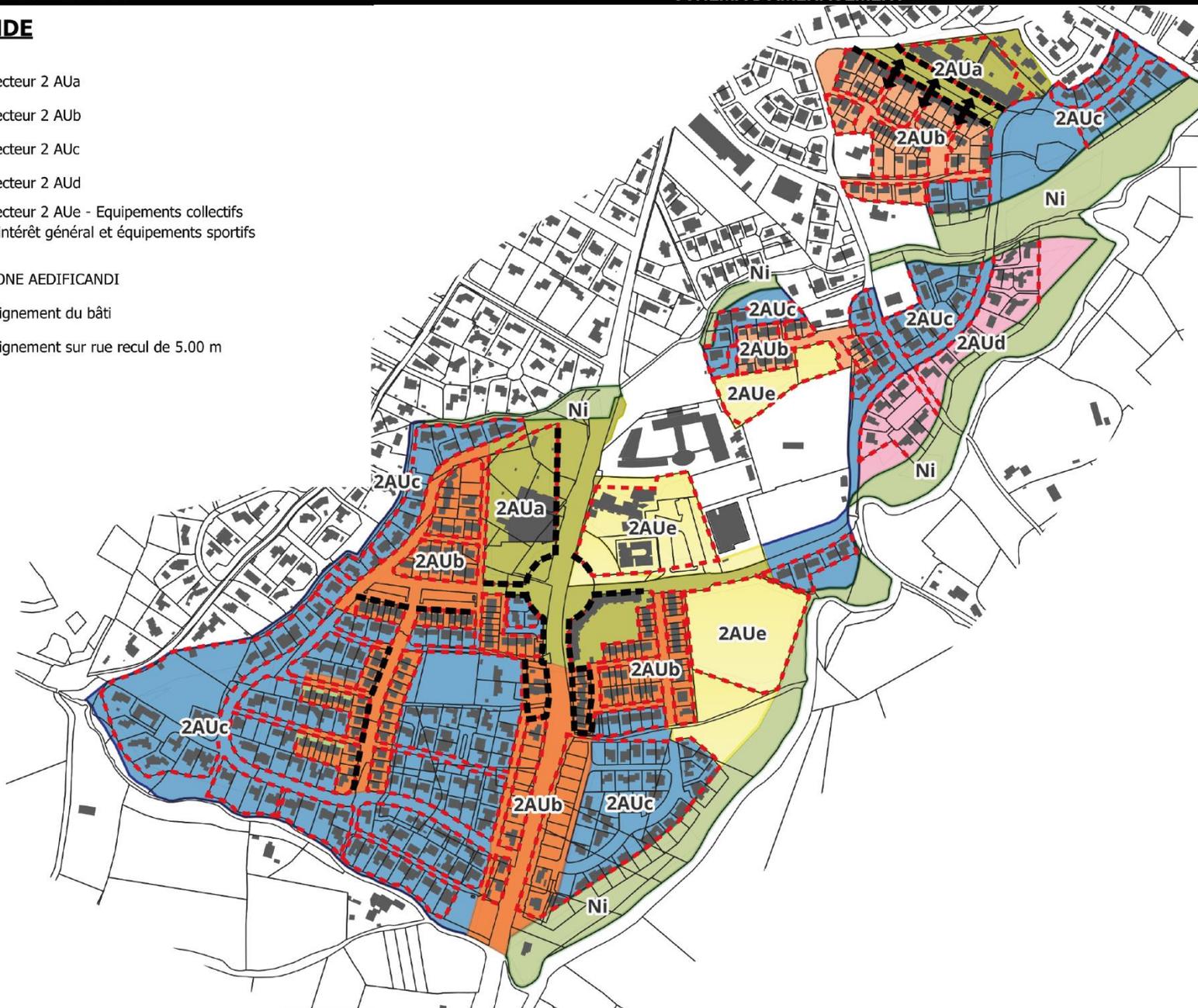
Source : IGN Orthoexpress 2024

ZAC du Pradas

LEGENDE

- Secteur 2 AUa
- Secteur 2 AUb
- Secteur 2 AUc
- Secteur 2 AUd
- Secteur 2 AUe - Equipements collectifs
d'intérêt général et équipements sportifs

- ZONE AEDIFICANDI
- Alignement du bâti
- Alignement sur rue recul de 5.00 m



Lucie Aubrac

Orientation d'aménagement et de programmation - Lucie Aubrac



Source : IGN

A. Principe d'insertion paysagère et prise en compte des risques et nuisances

-  Interface paysagère à créer/aménager
-  Interface feu de forêt à créer en lien avec le risque feu de forêt (aléa très faible à faible)
-  Atlas des Zones Inondables : Lit majeur de la Mosson

B. Principe de maillage

-  Principe d'accès (à minima et à titre indicatif)

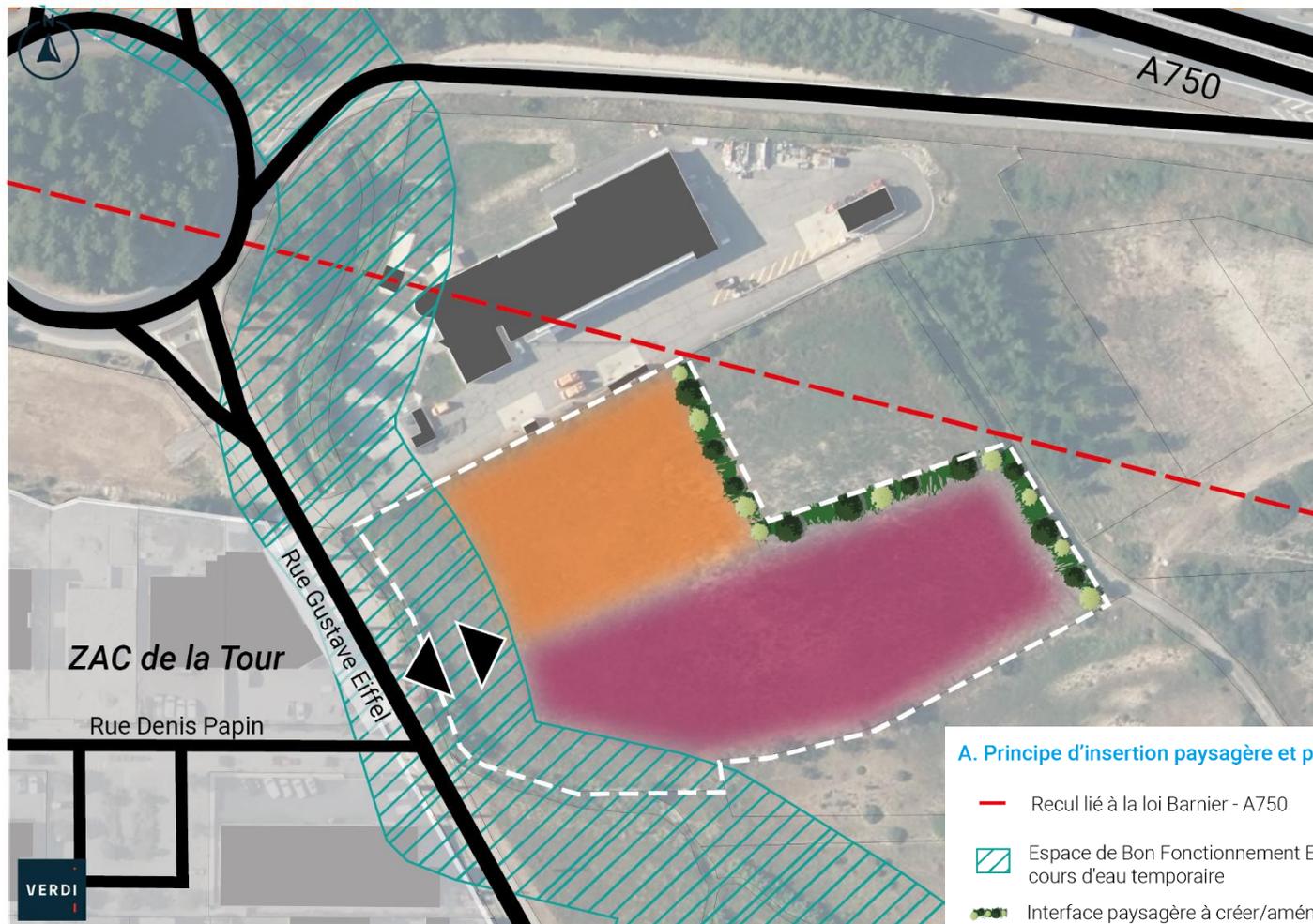
C. Principe et phasage des composantes urbaines

-  Espace dédié à accueillir des équipements d'intérêt collectif et services publics

 Périmètre de l'OAP

La Vabre

Orientation d'aménagement et de programmation - La Vabre



ZAC de la Tour

Rue Denis Papin

Rue Gustave Eiffel

VERDI

— Périimètre de l'OAP

Source : IGN Orthoex

A. Principe d'insertion paysagère et prise en compte des risques et nuisances

- Recul lié à la loi Barnier - A750
- ▨ Espace de Bon Fonctionnement Ecologique et zone non aedificandi de 20 mètres de part et d'autre du cours d'eau temporaire
- 🌳 Interface paysagère à créer/aménager

B. Principe de maillage

- ◄► Principe d'accès (à minima et à titre indicatif)

C. Principe et phasage des composantes urbaines

- Zone d'implantation des constructions à vocation d'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Zone d'implantation des constructions à vocation d'un lieu de culte

VERDI



6. OAP Trame Verte et Bleue (synthèse)

-  Limites communales
-  Montarnaud
-  Enveloppe urbaine
-  Grande voie de circulation

Périmètre de protection

-  Zone Natura 2000

Périmètre d'inventaire

-  ZNIEFF

Actions / orientations en matière de trame verte et bleue à l'échelle du territoire de Montarnaud

Trame Bleue

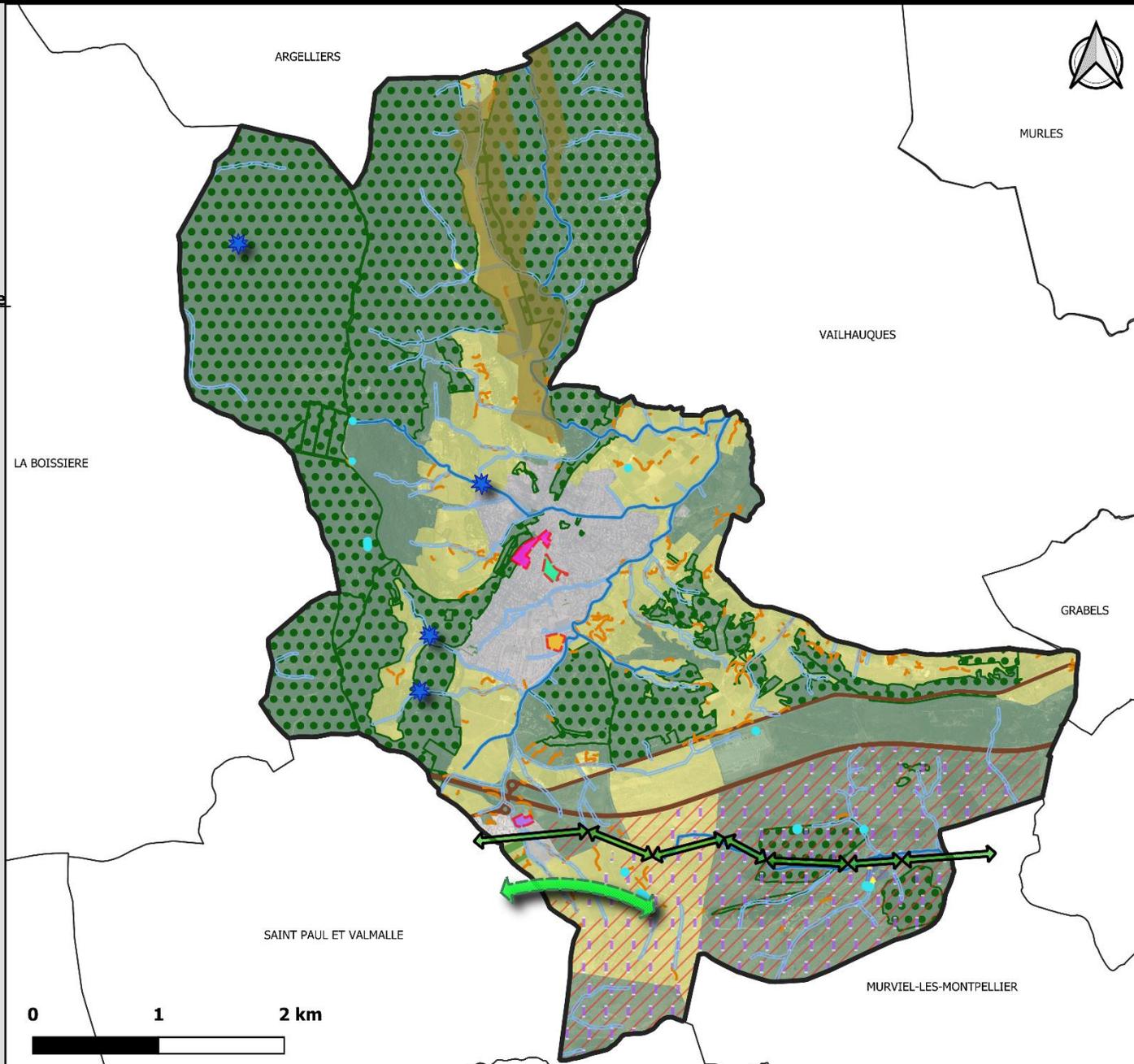
-  Permettre le bon fonctionnement des fontaines et marais
-  Permettre le bon fonctionnement des cours d'eau permanents
-  Maintien des Espaces de bon fonctionnement ainsi que des ripisylves le long des cours d'eau
-  Maintenir et protéger les prairies humides
-  Maintenir, protéger et valoriser les mares

Trame Verte

-  Massifs boisés à préserver
-  Espaces Paysagers Protégés
-  Protéger et renforcer les haies
-  Protéger les espaces agricoles en lien avec leurs qualités paysagères et écologiques
-  Protéger les zones de sables et grès à reptiles
-  Corridor écologique
-  Projet d'aménagement en voie verte de l'ancienne voie ferrée

OAP

-  OAP : La Vabre
-  OAP : Lucie Aubrac
-  OAP : Réaménagement du site de l'ancienne cave coopérative
-  OAP : Secteur des Pouses



OAP Thématique

Trame Verte et Bleue à l'échelle de l'enveloppe urbaine

■ Enveloppe urbaine

Trame Bleue

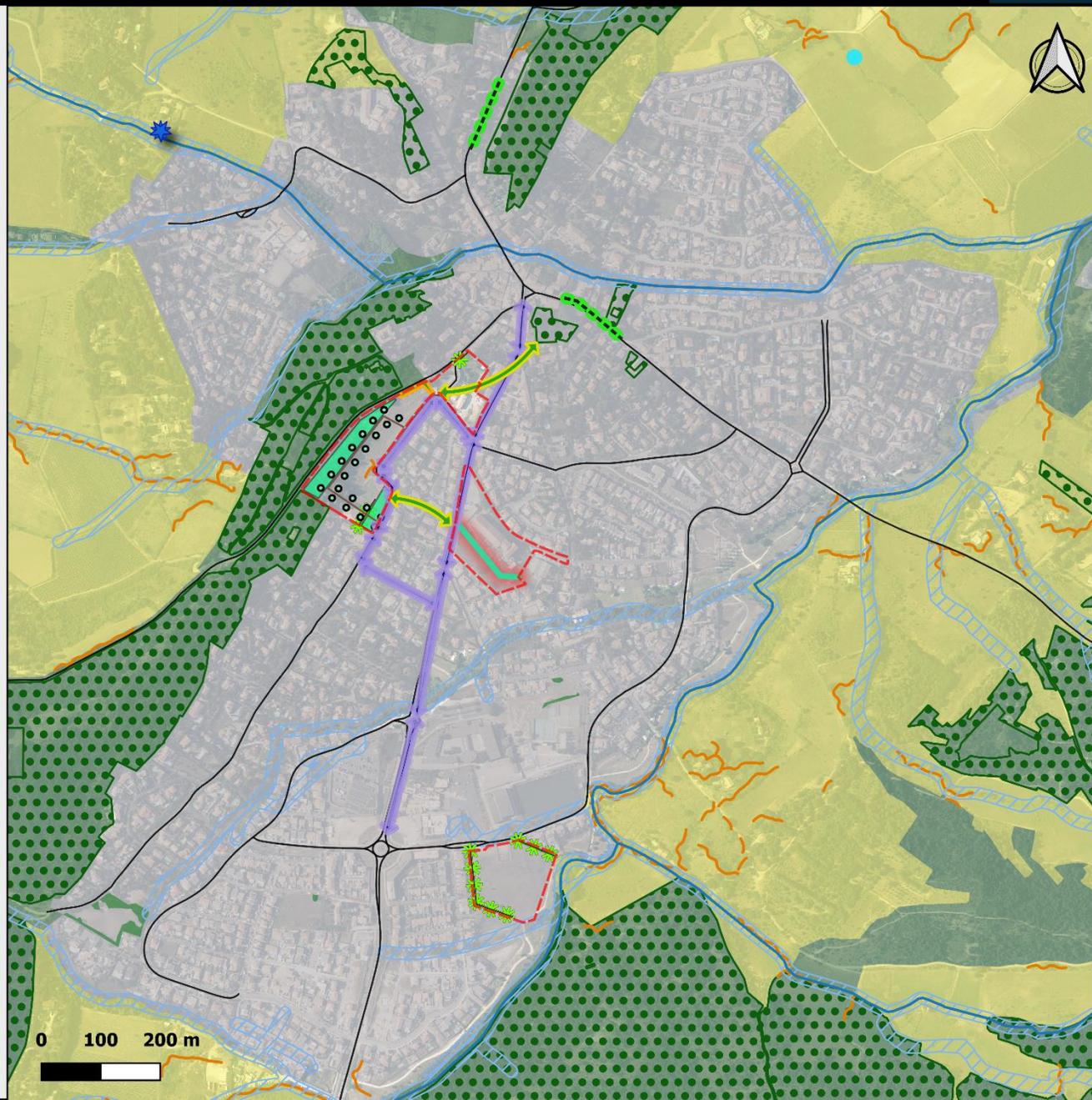
- ✪ Permettre le bon fonctionnement des fontaines et marais
- Permettre le bon fonctionnement des cours d'eau permanents
- ▨ Maintien des Espaces de bon fonctionnement ainsi que des ripisylves le long des cours d'eau
- Maintenir, protéger et valoriser les mares

Trame Verte

- Massifs boisés à préserver
- ▨ Espaces Paysagers Protégés (EPP)
- Protéger et renforcer les haies
- Protéger les alignements d'arbres
- Protéger les espaces agricoles en lien avec leurs qualités paysagères et écologiques

Intégration des trames au sein des projets

- ▨ Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Espaces paysagers à aménager
- Espace paysager hydraulique
- ✪✪✪ Interface paysagère à créer ou à maintenir
- Créer une allée piétonne plantée
- ⊙⊙⊙ Voirie à créer avec aménagements pour les circulations douces et plantées
- ↔ Renforcer et favoriser les circulations douces
- ↔ Renforcer la nature en ville



VERDI



7. Calendrier

→ *Début de la mission de révision du PLU*

➤ 2021

Diagnostic / Etat initial de l'Environnement / PADD

2021-2023

→ *Débat du PADD en conseil municipal*

➤ 15 mai 2023

→ *1^{ère} réunion publique DIAG/PADD*

➤ 4 septembre 2023

Traduction réglementaire

2023 – début 2025

Arrêt du PLU en conseil municipal

Septembre 2025

→ Consultation des Personnes Publiques Associées (PPA)

3 mois

→ Enquête publique et rapport du commissaire enquêteur

2 mois

Approbation du PLU en conseil municipal

Février 2026

VERDI



Révision du PLU de Montarnaud

MERCI POUR VOTRE ATTENTION