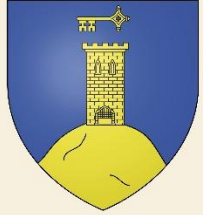


PLAN LOCAL D'URBANISME **MONTSERET**

PIECE IV.A **REGLEMENT ECRIT**



ELABORATION

APPROBATION – 19.02.2026





SOMMAIRE

I] LES ZONES URBAINES (U)	3
1. ZONE UA	4
2. ZONE UB	37
3. ZONE UC	69
II] LES ZONES A URBANISER (AU)	96
1. ZONE 1AU	97
2. ZONE 2AU	125
III] LES ZONES AGRICOLES (A)	126
IV] LES ZONES NATURELLES (N)	154



I] LES ZONES URBAINES (U)

Les zones urbaines, dites zones **U**, correspondent aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones **U** du PLU de Montsérét sont divisées en trois zones distinctes :

- La zone **UA**, correspondant à la centralité originelle et aux faubourgs du XX^{ème} siècle et comportant deux sous-zones :
 - La sous-zone **UAa**, au sein de laquelle la mixité des fonctions concourt au renforcement de la centralité
 - La sous-zone **UAb**, au sein de laquelle la dominante résidentielle est affirmée
- La zone **UB**, correspondant à un secteur résidentiel composé principalement d'habitat individuel peu dense et comportant deux sous-zones :
 - La sous-zone **UBa**, au sein de laquelle les constructions sont raccordées au réseau d'assainissement collectif
 - La sous-zone **UBb**, au sein de laquelle les constructions ne sont pas raccordées au réseau d'assainissement collectif
- La zone **UC**, correspondant à des secteurs servant la dynamique éco-équipementielle centrale

Les zones urbaines sont concernées par le périmètre de protection des abords de 500m autour du monument inscrit « Ensemble des vestiges du Château de Montsérét ».

Les projets portés au sein de ce périmètre sont soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.



1. ZONE UA

La zone **UA** correspond à la centralité originelle et aux faubourgs du XX^{ème} siècle.

Elle comporte deux sous-zones :

- La sous-zone **UAa**, au sein de laquelle la mixité des fonctions concourt au renforcement de la centralité
- La sous-zone **UAb**, au sein de laquelle la dominante résidentielle est affirmée

Chapitre 1 / DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

#1 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sont interdites les constructions ou installations ne se rapportant pas aux destinations et sous-destinations autorisées ci-dessous

Zonage	Destinations autorisées	Sous-destinations autorisées	Conditions d'implantation des destinations / sous destinations autorisées	Mixité fonctionnelle et sociale
UAa UAb	Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Les activités agricoles doivent être compatibles avec la proximité immédiate de logements et ne pas présenter de nuisances excessives pour les riverains.	Néant
UAa UAb	Habitation	Logement	Néant	Néant
		Hébergement	Néant	Néant
UAa	Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Les activités artisanales doivent être compatibles avec la proximité immédiate de logements et ne pas présenter de nuisances	Néant



UA

ELABORATION - PLU MONTSERET

REGLEMENT - REGLEMENT ECRIT

			excessives pour les riverains.	
		Restauration	Les activités de restauration doivent être compatibles avec la proximité immédiate de logements et ne pas présenter de nuisances excessives pour les riverains.	Néant
		Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Néant	Néant
		Cinéma	Néant	Néant
		Hôtels	Néant	Néant
		Autres hébergements touristiques	Néant	Néant
UAa UAb	Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Néant	Néant
		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Néant	Néant
		Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Néant	Néant



UA

ELABORATION - PLU MONTSERET REGLEMENT - REGLEMENT ECRIT

		Salles d'art et de spectacles	Néant	Néant
		Equipements sportifs	Néant	Néant
		Lieux de culte	Néant	Néant
		Autres équipements recevant du public	Néant	Néant
UAa UAb	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Entrepôt	Les activités de dépôt / stockage à l'intérieur du bâti doivent être compatibles avec la proximité immédiate de logements et ne pas présenter de désagréments (accessibilité, circulation, fréquentation,...), risques (produits explosifs, pollutions,...) ou nuisances (sonores, olfactives,...) excessifs pour les riverains.	Néant
		Bureau	Néant	Néant
UAa	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Centre de congrès et d'exposition	Néant	Néant



#2 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Zonage	Sont interdits :
UAa UAb	Les constructions, les usages et affectations des sols ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations autorisées et/ou soumises à conditions particulières listées dans le chapitre 1 du présent règlement.
	Tous dépôts, constructions, installations ou aménagements dans le lit des ravins et cours d'eau, ainsi que dans une bande de 15.00m à compter de leurs rives naturelles ou aménagées.
	Les constructions et aménagements qui, par leur nature, leurs caractéristiques, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Les destinations de constructions autorisées (éventuellement assorties de leurs conditions d'implantation) et les usages et affectations des sols, constructions et activités mentionnés au tableau « Sont soumis à conditions : » ne sont pas concernés.
	Les habitations légères de loisirs (HLL) ainsi que les parcs résidentiels de loisirs (PRL). Les terrains de camping et de caravanning. Les installations des caravanes hors terrains aménagés ainsi que le stationnement isolé de plus de trois mois de caravane (sauf dans les bâtiments sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur). Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles. Les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme.
	Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables, ainsi que les dépôts de véhicules soumis ou non à autorisation.
	Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
	L'ouverture et l'exploitation de carrières.



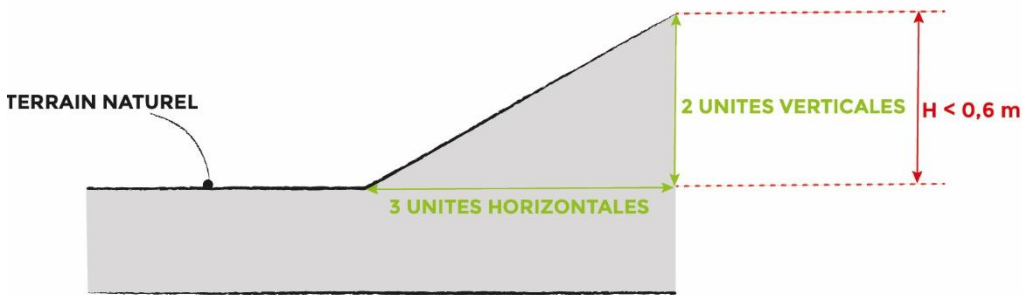
	La reconstruction de bâtiments démolis ou détruits par des risques naturels excepté si des aménagements spécifiques ont été réalisés pour prévenir ce risque.
UAa	Les dispositifs destinés à produire de l'énergie en toiture de type panneaux photovoltaïques (hors équipements d'intérêt collectif et services publics). Les panneaux solaires sont tolérés.

Sont soumis à conditions :

Les usages et affectations des sols, et activités non mentionnés ci-dessous, sont réputés autorisés.

Pour rappel : Autres réglementations applicables aux constructions/installations/usages des sols et activités autorisés (et/ou soumis à condition) dans la zone.	Tout projet peut être concerné par une servitude d'utilité publique ou une réglementation qui s'impose au PLU notamment en matière de sécurité et de salubrité publique (ex : Règlement Sanitaire Départemental), d'archéologie ou de patrimoine, d'environnement ou encore de paysage. Pour les Servitudes d'Utilité Publique, il convient de se reporter à la liste par commune annexée au PLU et au Géoportail de l'Urbanisme pour sa représentation graphique (https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr). Le Règlement Sanitaire Départemental est disponible sur le site du Conseil Départemental 11. Dans les espaces concernés par le risque inondation, tout porteur de projet d'aménagement ou de construction devra consulter les services de l'Etat spécialisés dans la prévention des risques inondation.
Zonage	Usages et affectations des sols, constructions et activités
	Conditions d'implantation / interdiction



UAa UAb	Affouillements et exhaussements de sol	Leur réalisation devra être liée : - Aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone. Dans ce cas, les talus créés doivent présenter une pente maximale de 2v/3h (voir illustration ci-dessous) et les exhaussements sont limités à 0.60m, - À des aménagements paysagers, - À des aménagements hydrauliques, - À des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de desserte par les réseaux, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public, - À la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique, - Aux travaux nécessaires à la préservation, au maintien ou la remise en état des continuités écologiques. <i>Illustration pente maximale : 2 unités verticales / 3 unités horizontales</i> 
	Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)	L'ouverture n'est autorisée qu'aux conditions suivantes : - Qu'elle soit utile au fonctionnement du quartier ou que l'implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de cette installation, - Qu'elle soit compatible avec la proximité de logements, - Que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage : nuisances notables, incendie, explosion,...



UA

ELABORATION - PLU MONTSERET REGLEMENT - REGLEMENT ECRIT

Extensions ou modifications des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU	Elles sont autorisées à conditions : - Que les extensions et modifications soient compatibles en termes de proportion et d'aspect extérieur avec les milieux environnants, - Qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances notables pour les bâtiments non compatibles avec la vocation de la zone.
Annexes	Elles sont autorisées à conditions : - De n'avoir qu'une seule annexe de même nature par unité foncière, - De ne pas dépasser 3.50m de hauteur hors tout, - De ne pas dépasser 20m² d'emprise au sol, - De ne pas dépasser 6m de longueur maximum, - De ne pas dépasser trois annexes par unité foncière (50m² maximum d'emprise au sol totale), - D'être en harmonie avec la construction principale (architecture, matériaux, couleurs...), - De respecter les dispositions du chapitre 2 « CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » du présent règlement de la zone UA, - De ne pas servir d'habitation.
Piscines	Les piscines sont admises à condition d'être implantées à 2.00m minimum de l'alignement des voies publiques ou privées desservant les constructions, des autres emprises publiques et des autres limites séparatives (cette distance est portée à 5.00m par rapport à la limite du domaine public routier départemental).
Abris pour animaux	Ils sont autorisés dans la mesure où ils ne génèrent pas de nuisance excessive pour le voisinage.
Changements de destination de	Ils sont autorisés vers les destinations permises dans la zone.

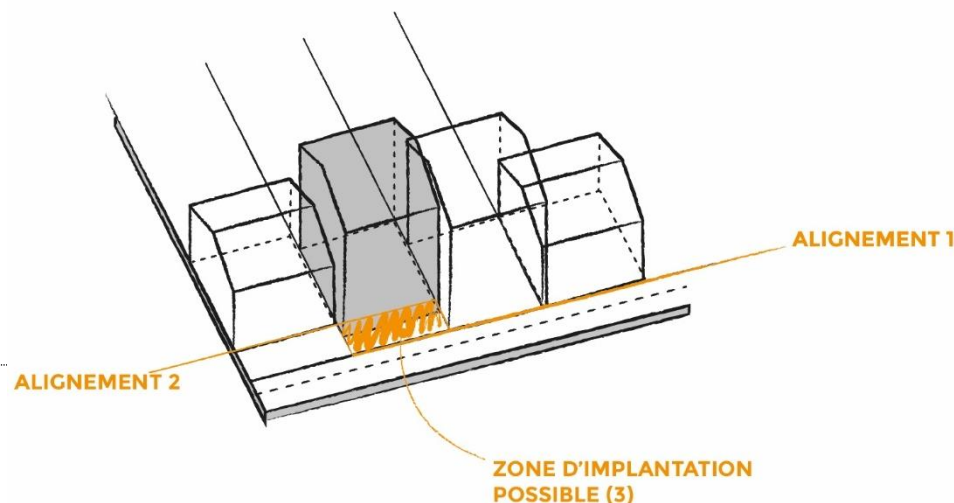


bâtiments à usage agricole (cave, remise,...)	En cas de changement de destination vers la destination « habitation » : - Le nombre d'unités d'habitation créées est limité (maximum 3) ; - 1 place de stationnement doit être prévue sur l'unité foncière par unité d'habitation créée ; - Cela ne doit pas générer de dysfonctionnements dans l'organisation villageoise (accessibilité, flux,...).
---	--

Chapitre 2 / CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

#3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
3.1	Règles générales
3.1.1	L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade. Des règles spécifiques peuvent cependant s'appliquer sur les saillies et débords.
3.1.2	Les constructions autorisées doivent s'implanter à l'alignement ou dans la marge comprise entre l'alignement et l'implantation d'une des constructions voisines existantes par rapport aux voies publiques ou privées à usage public, et aux emprises publiques. Les petites saillies en façade surplombant le domaine public ou les prospectes, y compris les débords de





	toiture d'une profondeur maximum de 0,25m, sont autorisées. Elles peuvent nécessiter un accord préalable du gestionnaire de voirie.
3.1.3	Les piscines sont admises à condition d'être implantées à 2.00m minimum de l'alignement des voies publiques ou privées desservant les constructions, et des autres emprises publiques (cette distance est portée à 5.00m par rapport à la limite du domaine public routier départemental).
3.1.4	Les travaux d'isolation par l'extérieur des bâtiments peuvent être autorisés dans les marges de recul (dans la limite de 30cm) si les bâtiments ne sont pas déjà implantés à l'alignement des voies publiques ou privées desservant les constructions et des autres emprises publiques. Pour les bâtiments implantés à l'alignement, de tels travaux peuvent être envisagés au cas par cas avec l'accord du gestionnaire de voirie.
3.2	Cas particuliers
3.2.1	<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i>
	Les règles générales ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics et, notamment, les installations techniques de distribution d'énergie électrique.
3.2.2	<i>Bâtiments existants</i>
	Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles générales, un projet ne peut porter que sur des travaux qui (conditions non cumulatives) : - Ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec les prescriptions des règles générales, - Sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble,



UA

ELABORATION - PLU MONTSERET REGLEMENT - REGLEMENT ECRIT

- Sont dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant. Ces travaux ne pourront être autorisés que s'ils ne génèrent pas de problématiques de sécurité (exemple : construction à 2m de la voie et de 10m de hauteur / extension possible à 2m de la voie et sur 10m de hauteur si cela ne génère pas de problématique de sécurité).



IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

3.3 Règles générales

3.3.1 Les constructions doivent être édifiées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre, à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

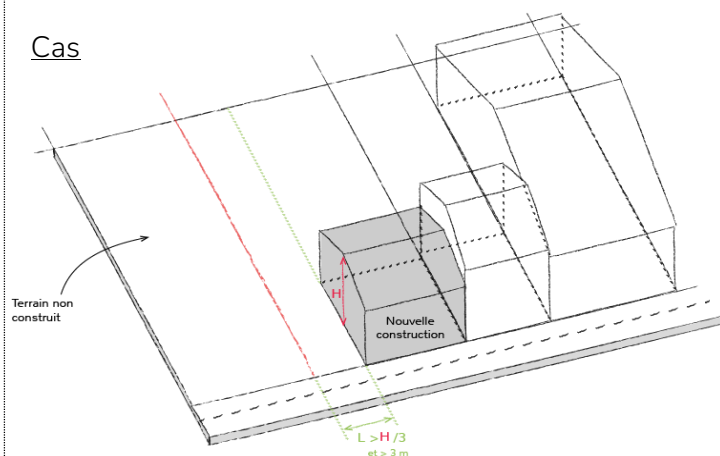
Des conditions d'implantation différentes peuvent être admises si elles permettent d'améliorer l'intégration dans le site de ces constructions et leur composition générale.

3.3.2 La création d'une interruption dans la continuité des façades en bordure des voies ne peut être autorisée que dans deux cas :

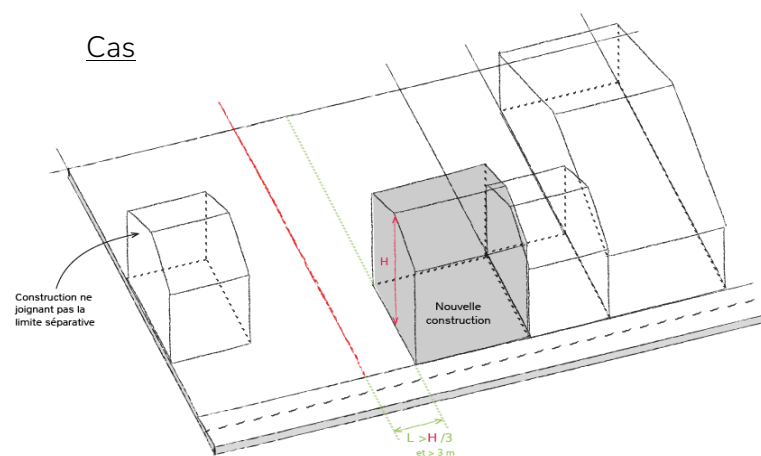
- le terrain voisin n'est pas construit (Cas 1),
- il existe sur le terrain voisin une construction ne joignant pas la limite séparative (Cas 2).

La distance horizontale de tout point d'une façade ne joignant pas la limite séparative au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale au tiers de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3m.

Cas



Cas





3.3.3	Les annexes autorisées au chapitre 1 doivent être implantées en limites séparatives ou à 2.00m minimum des limites séparatives.
3.3.4	Les piscines sont admises à condition d'être implantées à 2.00m minimum des limites séparatives.
3.3.5	Les travaux d'isolation par l'extérieur des bâtiments peuvent être autorisés dans les marges de recul (dans la limite de 30cm) si les bâtiments ne sont pas déjà implantés sur les limites séparatives.
3.4	Cas particuliers
3.4.1	<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i>
	Les règles générales ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics et, notamment, les installations techniques de distribution d'énergie électrique.
3.4.2	<i>Bâtiments existants</i>
	Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles générales, un projet ne peut porter que sur des travaux qui : - Ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec les prescriptions des règles générales, - Sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble, - Sont dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant. Ces travaux ne pourront être autorisés que s'ils ne génèrent pas de problématiques de sécurité (exemple : construction à 2m de la voie et de 10m de hauteur / extension possible à 2m de la voie et sur 10m de hauteur si cela ne génère pas de problématique de sécurité).



IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

3.5	Néant
-----	-------

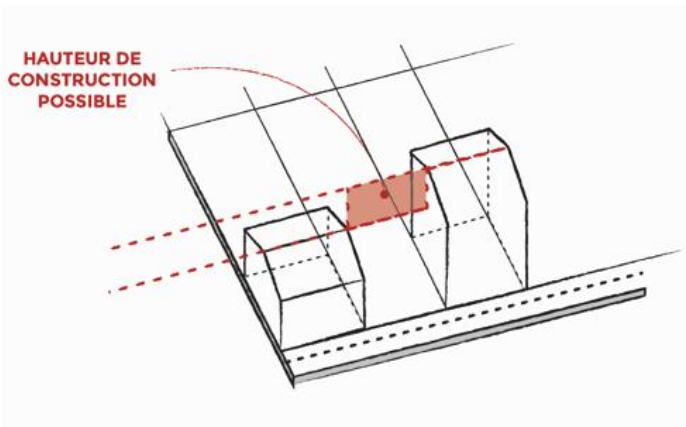
EMPRISE AU SOL

3.6	Néant
-----	-------

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

3.7	Mode de calcul
3.7.1	La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux défini par un plan altimétrique détaillé, jusqu'au sommet du bâtiment (le faîtage), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
3.7.2	Les installations techniques en toiture de très faible emprise (antennes, cheminées,...) peuvent déroger à la hauteur maximale autorisée dans une limite de +1.00m. Les dispositifs destinés à produire de l'énergie ne sont pas concernés par cette disposition.
3.7.3	En cas de terrain présentant de fortes pentes (supérieure à 25%) ou une topographie accidentée sur l'emprise de la construction, la hauteur maximale prescrite dans la zone pourra être légèrement adaptée, sous réserve que cela ne génère pas une différence de plus de 1 niveau entre la construction nouvelle et les constructions voisines existantes.



3.8	Règles générales
3.8.1	<i>Hauteur relative</i> La hauteur de toute construction doit correspondre à une hauteur comprise entre les hauteurs des constructions situées aux abords immédiats.
	
3.8.2	<i>Hauteur absolue</i> La hauteur de toute construction ne peut excéder : - 9m ; - 11m pour les constructions jouxtant la Rue du Musée et l'Avenue des Platanes.
3.9	Cas particuliers
3.9.1	<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i> Les règles générales ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics et, notamment, les installations techniques de distribution d'énergie électrique.
3.9.2	<i>Annexes</i> La hauteur des annexes est limitée à 3.50m.
3.9.3	<i>Bâtiments existants</i> Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut



UA

porter que sur des travaux qui :

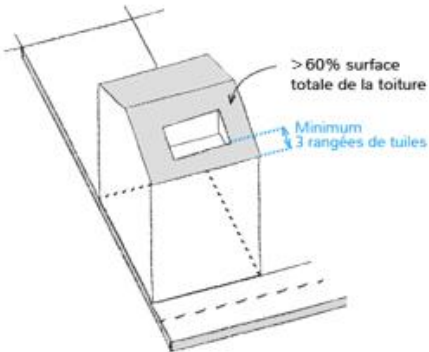
- Ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec les prescriptions des règles générales,
- Sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble,
- Sont dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant. Ces travaux ne pourront être autorisés que s'ils ne génèrent pas de problématiques de sécurité (exemple : construction à 2m de la voie et de 10m de hauteur / extension possible à 2m de la voie et sur 10m de hauteur si cela ne génère pas de problématique de sécurité).



#4 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1	Règles générales
4.1.1	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. Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques de son site d'implantation. Toute construction de caractère ou de type étranger à la région est interdite.
4.1.2	Les matériaux extérieurs doivent être pérennes, de qualité (matériaux à destination constructive) et conserver une stabilité dans le temps. L'utilisation de matériaux biosourcés est recommandée.
4.1.3	Tout porteur de projet doit veiller à ne pas créer d'ouvrage favorisant la stagnation des eaux pour éviter la prolifération des moustiques (conception des ouvrages pluviaux avec vidange rapide, terrasses sur plots non imperméabilisées, pentes de toiture permettant un écoulement total des eaux,...).
4.1.4	Toute demande de travaux effectués sur le bâti ancien doit respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains, ainsi que la conservation des perspectives monumentales.



4.2	Toitures
4.2.1	<i>Formes et type de toiture</i>
	Les toitures doivent présenter une pente comprise entre 30 et 33%. Des petites terrasses insérées dans les toitures (tropéziennes) sont admises sous réserves : - De conserver au minimum 60% de la surface totale de la toiture, - De conserver au minimum trois rangées de tuiles en façade donnant sur les voies et emprises publiques, - D'être « discrètes » depuis les voies et emprises publiques.  Les toitures terrasses couvrant la totalité d'un bâtiment sont interdites. Les descentes d'eaux pluviales seront organisées de la façon la plus rationnelle et discrète possible, d'aspects zinc, terre cuite de petit diamètre, cuivre ou fonte (maximum 100 mm). L'usage du PVC est déconseillé.
4.2.2	<i>Aspects et couleurs</i>
	Matériaux de type tuiles canal de teinte claire ou vieilles.
4.2.3	<i>Dispositifs destinés à produire de l'énergie / de la chaleur</i>
	Tout dispositif destiné à produire de l'énergie / de la chaleur doit parfaitement épouser la pente du toit ou être intégré au bâti (substitution à la couverture). Le pourcentage de pente peut être adapté pour tenir compte de l'intégration possible de panneaux photovoltaïques ou solaires. Les panneaux photovoltaïques ou solaires pourront être soit intégrés, soit encastrés, soit posés mais ne pourront pas être d'une



	pente différente de celle de la toiture. Les porteurs de projet pourront utilement s'appuyer sur le guide « capteurs solaires » établi par le Département de l'Aude (annexe au règlement du PLU).
4.3	Ouvertures / menuiseries
4.3.1	<i>Formes</i>
	Les portes de granges ou portes cochères existantes, les cintres en pierre (pierre de taille, cayroux,...) ainsi que les ouvertures d'origine sur rue (façade principale) sont à conserver dans leurs dimensions originelles. Pour les façades latérales ou arrières, les fenêtres auront une tendance verticale.
4.3.2	<i>Aspect et couleurs</i>
	Les couleurs vives, primaires (bleu, rouge, jaune), criardes sont interdites. Le blanc est autorisé. Les couleurs devront être dans tous les cas conformes au nuancier disponible en mairie. Il doit systématiquement être recherché la rénovation ou le remplacement à l'identique des menuiseries d'origine en bois. En cas d'impossibilité et si un matériau différent est employé : les menuiseries devront présenter des profilés minces (inférieurs à 7cm de large) et reprendre les dispositifs des menuiseries anciennes. Les menuiseries en métal seront à privilégier.
4.4	Façades
4.4.1	<i>Aspects</i>
	Les placages décoratifs et imitation de matériaux, ainsi que les revêtements de type bardage bois et les appareillages peints ou dessinés de fausses pierres, sont interdits. Les matériaux apparents (façades en pierre) doivent être laissés naturels, c'est-à-dire ne pas être peints ou vernis mais rejointés au



	mortier de chaux. Les enduits de façades seront talochés ou grattés, teintés dans la masse.
4.4.2	Couleurs Les couleurs vives, primaires (bleu, rouge, jaune), criardes ainsi que le blanc sont interdits. Il conviendra de rechercher une homogénéité des couleurs sur une même façade et les éléments extérieurs (annexes, clôtures,...) devront être en harmonie avec la façade principale du bâtiment. Il conviendra également de rechercher une homogénéité des couleurs au niveau des éléments d'ouverture/de fermeture entre eux. Les couleurs devront être dans tous les cas conformes au nuancier disponible en Mairie.
4.5	Balcons, escaliers, auvents Les escaliers extérieurs doivent être traités avec soin (mêmes matériaux que ceux utilisés pour la construction principale ou ouvrages de serrurerie coordonnés aux menuiseries). Les balcons donnant sur voies et emprises publiques et dépassant de plus de 0.25m par rapport au nu de la façade sont interdits.
4.6	Souches de cheminées et éléments de ferronnerie Les souches de cheminées ne doivent pas être construites en applique sur mur pignon ou latéral en façade. Les conduits sont interdits en applique sur façade. Les éléments de ferronnerie devront être traités avec simplicité.

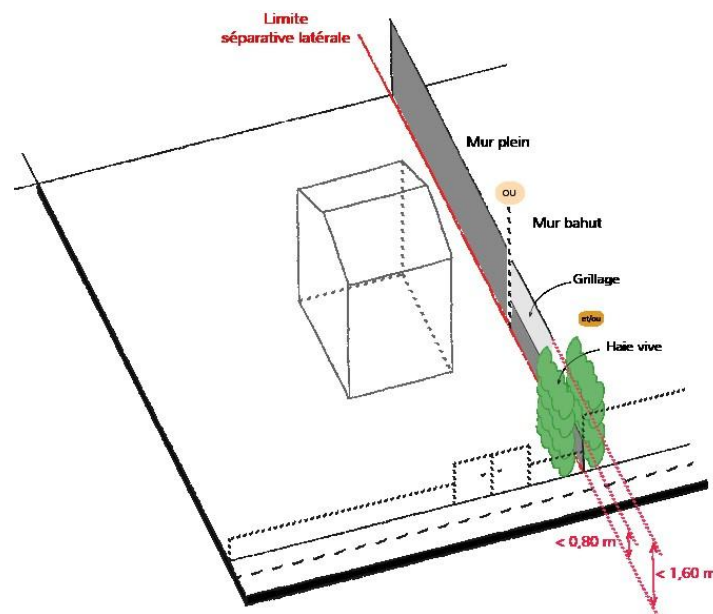
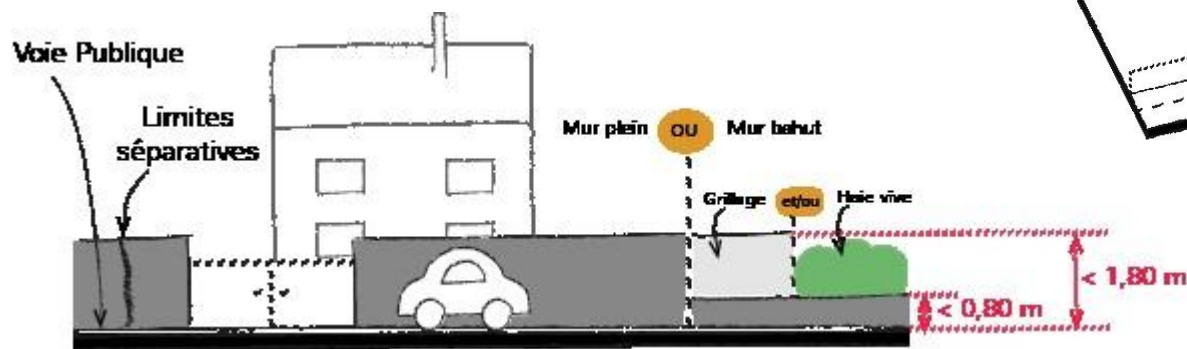


4.7	Vérandas
	Les vérandas pourront être vitrées sur 3 faces, leur toiture peut être entièrement ou partiellement vitrée/translucide. Si elle est en dur, elle doit être couverte de tuiles identiques à celles de la toiture.
4.8	Clôtures
	Pour rappel : L'édification de clôtures n'est pas obligatoire, toutefois si elle est envisagée, elle est soumise à déclaration préalable et doit respecter les conditions suivantes. La hauteur de la clôture se mesure : - A partir du niveau du sol de l'emprise publique qui jouxte le terrain pour les limites sur voie / emprises publiques / espaces assimilés aux emprises publiques, - A partir du terrain naturel pour les clôtures en limites séparatives, avant tout remaniement de terrain, Des dérogations ponctuelles de hauteur dans la limite d'une vingtaine de cm pourront être accordées si le relief naturel le justifie.
	a. Les clôtures doivent par leur aspect, leurs dimensions et la nature de leurs matériaux, être en harmonie avec le caractère des lieux avoisinants et des paysages naturels. Les clôtures et portails doivent être partie intégrante de la conception architecturale d'ensemble de la construction et participer à la continuité du bâti le long des espaces publics. b. La hauteur totale en bordure de voies publiques et d'emprises publiques ne peut excéder 1.80m (sauf difficulté particulière de visibilité). La hauteur totale en limite séparative ne peut excéder 1.60m.



c. Les clôtures seront constituées soit :

- d'un mur plein,
- d'un mur bahut de 0.80m surmonté d'éléments perméables (grillage et/ou haie vive). Les brises vues de type brande de bruyère, canisses, végétation synthétique, bois ou assimilés,... sont interdits pour les clôtures visibles depuis la voie publique.



d. Les murs seront traités dans le respect des dispositions du #4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » quant à leur finition et devront être en harmonie avec la façade principale.

4.9

Enseignes

Les enseignes doivent s'intégrer avec sobriété aux volumes architecturaux (composition, proportions, couleurs). Les matériaux employés devront être inaltérables afin d'éviter toute souillure de la façade.



4.10	Boîtes aux lettres
	Les boîtes aux lettres doivent être encastrées dans la façade/porte. En cas d'impossibilité technique, elles ne doivent pas porter atteinte à la libre circulation des individus dans l'espace public, à la sécurité et la visibilité des lieux.
4.11	Eléments techniques
	- Les ouvrages nécessaires à l'alimentation en énergie, aux fluides, à la téléphonie ou au haut débit doivent être intégrés le plus discrètement possible aux façades, aux clôtures et/ou aux toitures. Tout autre élément de nature à porter atteinte à l'esthétique des façades visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public (pompes à chaleur, climatiseurs, postes de détente de gaz,...) est interdit à moins : • D'être encastré en totalité dans la façade et masqué par une grille (ou dispositif équivalent) de même couleur que la façade, • Ou de ne pas porter atteinte à la libre circulation des individus dans l'espace public, à la sécurité et la visibilité des lieux et d'être masqué par une grille (ou dispositif équivalent) de même couleur que la façade. - Les antennes, paraboles, locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toitures. - Les gouttières doivent être en harmonie avec la façade ou intégrées dans le bâti. L'usage du PVC est déconseillé. - Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée au #3 « VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ». Rappel : Le pourcentage de pente peut être adapté pour tenir compte de l'intégration possible de panneaux solaires ou photovoltaïques. Les panneaux solaires ou photovoltaïques pourront être soit intégrés, soit encastrés, soit posés mais ne pourront pas être d'une pente différente de celle de la toiture. En cas de panneaux solaires ou photovoltaïques sur les toitures terrasses, ces derniers devront être soit intégrés, soit encastrés, soit posés, et en cas d'inclinaison, ils ne devront pas dépasser l'acrotère.



	Les éoliennes individuelles sont proscrites.
4.12	Cas particuliers
4.12.1	<i>Equipements d'intérêt collectifs et services publics</i> Les règles du #4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics pour tenir compte des contraintes commandées par des impératifs techniques, architecturaux, technologiques, d'exploitation, de gestion, de sécurité,...
4.12.2	<i>Patrimoine</i> Le patrimoine ponctuel identitaire existant type lavoir, sera conservé et valorisé (sauf contraintes techniques).
4.12.3	<i>Parti pris architectural contemporain et adaptations au changement climatique</i> Les dispositions architecturales du présent règlement concernant les façades, les menuiseries/ouvertures et les toitures peuvent être adaptées pour permettre la réalisation d'une construction contemporaine et/ou bioclimatique parfaitement intégrée au tissu urbain ou à l'environnement paysagé. Le parti architectural, les éléments permettant l'intégration du projet et les choix de conception bioclimatique doivent être explicitement justifiés.



#5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1	Espaces libres ou non bâtis / Espaces publics
	Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain dans les conditions suivantes. Ils devront être plantés, en particulier les aires de stationnement (gestion de l'ombre, ornement de l'espace public,...). La végétalisation des espaces peut être travaillée de manière horizontale (noues, linéaires de haies, espaces verts,...) ou verticale (arbres,...). Des espèces locales, peu consommatrices d'eau, non allergènes et le moins inflammable possible doivent être préférentiellement utilisées. Les espèces nuisibles et/ou espèces exotiques envahissantes / invasives doivent être évitées.
5.2	Transition avec les zones agricoles ou naturelles
	L'interface avec les zones agricoles ou naturelles doit être traitée : végétalisation, cheminements doux, traitement spécifique des clôtures,...
5.3	Eléments identifiés au titre du L151-19 du code de l'urbanisme à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre paysager, culturel, historique ou architectural <i>Le descriptif des éléments concernés, identifiés sur le plan de zonage via une numérotation, est intégré aux annexes du règlement écrit</i>
5.3.1	Patrimoine bâti
	Le patrimoine bâti doit être préservé et mis en valeur. Il devra être conservé, et réhabilité le cas échéant, dans le respect de son histoire (matériaux, techniques,...). Les Architectes des Bâtiments de France seront utilement associés au projet.



5.3.2 *Alignements d'arbres et espaces boisés*

Les haies, boisements, arbres isolés doivent être préservés et mis en valeur :

- La végétation présente doit être maintenue, les constructions et aménagements doivent respecter un espace tampon de protection suffisant (sans pouvoir être inférieur à 2.00m) pour assurer la pérennité et le développement de celle-ci ;
- Les interventions nécessaires à la sécurité, à l'entretien ou à la salubrité des lieux sont autorisées y compris le remplacement des sujets si nécessaire.

Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales, au passage de réseaux, les aménagements de voies existantes ou à créer et les aménagements légers de types sentiers, aires de jeu, peuvent être tolérés, à conditions :

- Qu'ils ne remettent pas en question l'intérêt qui a motivé l'identification au titre du L151-19,
- Qu'ils s'intègrent parfaitement au paysage,
- Qu'ils ne prévoient pas d'obstacles au passage de la petite faune lorsque les espaces de projet présentent un tel enjeu.



#6 – STATIONNEMENT

	Règles générales
6.1	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré : - Sur le terrain d'assiette en dehors des voies de desserte, - Dans son environnement immédiat dans les conditions prévues par le Code de l'urbanisme.
6.2	Le nombre de places de stationnement exigées calculé en fonction de la surface de plancher sera arrondi au nombre supérieur.
6.3	Au sens du présent règlement, une place commandée est une place qui n'est accessible que par une autre place de stationnement. Les places commandées ne sont admissibles que pour la sous-destination « Logement ».
6.4	La suppression d'une ou plusieurs place(s) de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée que si : - La place supprimée est recrée sur le terrain ou dans son environnement immédiat, - L'intérêt collectif l'exige / le justifie.
6.5	La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus par le présent article est celle auquel le projet est le plus assimilable.
6.6	Caractéristiques techniques des places de stationnement : 5,00m x 2,30m minimum par place.
6.7	Pour l'ensemble des destinations hors logements, le nombre de places de stationnement doit permettre de répondre aux besoins de la construction (y compris personnel, livraison, public,...) et ne peut être inférieur aux minimas par destination explicités dans le tableau ci-dessous.
6.8	Lorsqu'une opération comprend plusieurs destinations, le nombre de places est calculé en application de la norme propre à chaque



	destination. Ces règles peuvent être minorées s'il est démontré une rotation suffisante pour satisfaire aux besoins de chaque destination permettant la mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement.
6.9	La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante à usage d'habitation et régulièrement édifiée à la date d'approbation du présent règlement à condition qu'il ne soit pas créé plus de 30 m² de surface de plancher. Dans ce cas, une place supplémentaire est exigée. Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions inaccessibles en véhicule.
6.10	Lors d'un changement de destination, le nombre de places de stationnement exigé devra être conforme à la nouvelle destination. Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions inaccessibles en véhicule.
6.11	Les obligations de stationnement ne s'appliquent que si la construction dispose d'un accès, direct ou par l'intermédiaire d'une servitude de passage, à une voie circulée.
6.12	Les espaces dédiés au stationnement des véhicules doivent être traités avec des matériaux perméables (sauf impossibilité technique justifiée).

Normes de stationnement

Les aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol admises dans la zone doivent répondre aux normes de stationnement indiquées ci-dessous :

Destinations / Sous-destinations		Nombre de places minimal imposé aux véhicules motorisés	Nombre de places minimal imposé pour les vélos
Exploitation agricole et	Exploitation agricole	Nombre de places à adapter aux besoins de l'exploitation (employés et visiteurs)	Néant



UA

ELABORATION - PLU MONTSERET REGLEMENT - REGLEMENT ECRIT

forestière			
Habitation	Logement	1 place par unité d'habitation	1 place par unité d'habitation
	Hébergement	1 place par chambre ou unité d'hébergement	1 place pour 3 emplacements motorisés
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	1 place par tranche entamée de 25m ² de surface de plancher	Néant
	Restauration	1 place par tranche entamée de 10m ² de salle de restaurant	Néant
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place par tranche entamée de 25m ² de surface de plancher	Néant
	Cinéma	Nombre de places à adapter aux besoins de l'équipement (employés et visiteurs)	Néant
	Hôtels	1 place par chambre ou unité d'hébergement	1 place pour 3 emplacements réservés
	Autres hébergements touristiques		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Nombre de places à adapter aux besoins de l'équipement (employés et visiteurs)	1 place pour 5 emplacements motorisés



UA

ELABORATION - PLU MONTSERET REGLEMENT - REGLEMENT ECRIT

	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salles d'art et de spectacles		
	Equipements sportifs		
	Lieux de culte		
	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Entrepôt	Nombre de places à adapter aux besoins de l'activité (employés et visiteurs)	Néant
	Bureau	1 place par tranche entamée de 25m ² de surface de plancher	1 place pour 3 emplacements motorisés
	Centre de congrès et d'exposition	Nombre de places à adapter aux besoins de l'équipement (employés et visiteurs)	Néant



Chapitre 3 / EQUIPEMENTS ET RESEAUX

#7 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

7.1	Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès à une voie publique ou privée.
7.2	Les accès et voies doivent être adaptés à la nature et à l'importance de l'opération envisagée.
7.3	Les accès ou voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences fixées par les textes réglementaires concernant la défense contre l'incendie (caractéristiques d'une voie engin), la protection civile, le brancardage, la sécurité des biens et des personnes et l'enlèvement des ordures ménagères.
7.4	Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique et les voiries doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles et des piétons y compris des piétons en situation de handicap. Pour rappel : Le gestionnaire de la voirie est le seul organe compétent pour autoriser la création de nouveaux accès sur les voies existantes. Au droit de celles-ci, des contraintes d'aménagement pourront être exigées pour garantir les conditions de visibilité et de sécurité suffisantes.
7.5	Les voies nouvelles en impasse sont à éviter. Elles peuvent être autorisées en cas d'impossibilité technique de connexion sur des voiries existantes ou futures. Elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour notamment les véhicules de secours et de ramassage des déchets. Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction d'immeubles bâtis pour assurer son prolongement futur.
7.6	Aucun accès véhicules ne pourra se faire sur l'Impasse des Jardins eu égard à ses caractéristiques (sauf impossibilité technique dûment justifiée).



#8 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

8.1	Eau potable
	Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et conformes aux normes sanitaires en vigueur.
8.2	Assainissement
	Toute construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines, suffisantes et conformes à la réglementation en vigueur, raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les milieux naturels, fossés ou réseaux d'eaux pluviales.
8.3	Eaux pluviales
8.3.1	Généralités
	Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, en particulier celles issues du ruissellement sur les toitures, dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements visant à la limitation des débits évacués de la propriété (et éventuellement ceux nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales dans la mesure où ils ne génèrent pas une augmentation du risque inondation par ruissellement urbain), doivent être assurés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Seront à privilégier : - Les aménagements qui ne présenteront pas d'imperméabilisation et de pollution du milieu naturel, - Les dispositifs visant à écrêter les pluies (bassins ou noues de rétention, bassins d'orage, cuves de rétention des eaux de pluie (vidangées après les pluies),...) avant leur retour au milieu naturel,



	- Les aménagements hydrauliques permettant, une compensation au plus près des projets urbains, par une rétention/infiltration des eaux de ruissellement dans le sous-sol (concerne uniquement des eaux non polluées comme les eaux de toitures). Il conviendra également de s'assurer au préalable de l'absence de conséquences potentielles de ces dispositifs sur les nappes d'eau souterraine et sur la stabilité des sols. Lorsque le sous-sol est traversé par un canal, les aménagements ne devront pas porter atteinte à ces installations notamment en modifiant leur tracé et leurs écoulements.
8.3.2	<i>Piscines</i> Les eaux de vidange de piscines sont interdites dans le réseau d'assainissement, elles pourront être évacuées vers le réseau d'eaux pluviales ou vers un réseau de fossés suffisamment dimensionné pour les recevoir, sous réserve de respecter les conditions suivantes : - vidange par temps sec uniquement, - débit de rejet maximum de 3 L/s, - les eaux ne devront pas être traitées dans les 15 jours précédant la vidange, - les gros objets flottants (feuilles, brindilles) seront retenus par une grille. En l'absence d'exutoire d'eaux pluviales, la vidange des piscines dans le caniveau de la chaussée est interdite et le rejet dans le sol de la parcelle est toléré sous réserve de justifier d'un dispositif d'infiltration adapté, correctement dimensionné et régulièrement entretenu. Le rejet sur la parcelle ne doit pas entraîner de conséquences dommageables sur le fonds voisin.
8.4	Electricité et communications électroniques Pour les nouveaux bâtiments, l'installation doit permettre le raccordement des constructions aux réseaux en souterrain sauf contrainte technique particulière dûment justifiée. Si les infrastructures extérieures au périmètre de l'opération ne sont pas existantes, les équipements (fourreaux, chambres,...) permettant d'assurer le raccordement de l'opération jusqu'au domaine public doivent être anticipés pour permettre un raccordement ultérieur. Ces dispositions sont également préconisées pour les bâtiments existants.



8.5	Collecte des déchets Toute opération de plus de deux unités de logements sera dotée d'un dispositif permettant le ramassage des déchets. Il convient de se rapprocher des services gestionnaires afin de déterminer les modes de collecte et de tri qui devront être mis en œuvre en fonction de la taille et de la nature de l'opération. L'équipement sera à la charge de l'aménageur.
8.6	Réseaux incendie Les possibilités de construction ou d'aménagement sont conditionnées à l'existence de moyens suffisants de défense extérieure contre l'incendie selon la réglementation en vigueur.



2. ZONE UB

La zone **UB**, correspondant à un secteur résidentiel composé principalement d'habitat individuel peu dense.

Elle comporte deux sous-zones :

- La sous-zone **UBa**, au sein de laquelle les constructions sont raccordées au réseau d'assainissement collectif
- La sous-zone **UBb**, au sein de laquelle les constructions ne sont pas raccordées au réseau d'assainissement collectif

Chapitre 1 / DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

#1 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sont interdites les constructions ou installations ne se rapportant pas aux destinations et sous-destinations autorisées ci-dessous

Zonage	Destinations autorisées	Sous-destinations autorisées	Conditions d'implantation des destinations / sous destinations autorisées	Mixité fonctionnelle et sociale
UBa UBb	Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Néant	Néant
UBa UBb	Habitation	Logement	Dans la zone UBb , il n'est admis qu'un seul logement par unité foncière*. <i>*Au sens du présent règlement, on entend par « unité foncière » toute unité foncière existante à la date d'approbation du PLU.</i>	Néant



			<i>Ainsi, la division d'une unité foncière post approbation du PLU, générant deux unités foncières distinctes, ne pourrait permettre l'accueil de plus d'un logement. Seule l'unité foncière « mère » est alors considérée.</i>	
		Hébergement	Néant	Néant
UBa UBb	Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Néant	Néant
		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Néant	Néant
		Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Néant	Néant
		Salles d'art et de spectacles	Néant	Néant
		Equipements sportifs	Néant	Néant
		Lieux de culte	Néant	Néant
		Autres équipements	Néant	Néant



UB

ELABORATION - PLU MONTSERET REGLEMENT - REGLEMENT ECRIT

		recevant du public		
UBa UBb	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Bureau	Les activités doivent être compatibles avec la proximité immédiate de logements et ne pas présenter de nuisances excessives pour les riverains.	Néant



#2 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Zonage	Sont interdits :
UBa UBb	Les constructions, les usages et affectations des sols ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations autorisées et/ou soumises à conditions particulières listées dans le chapitre 1 du présent règlement.
	Tous dépôts, constructions, installations ou aménagements dans le lit des ravins et cours d'eau, ainsi que dans une bande de 15.00m à compter de leurs rives naturelles ou aménagées.
	Les constructions et aménagements qui, par leur nature, leurs caractéristiques, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Les destinations de constructions autorisées (éventuellement assorties de leurs conditions d'implantation) et les usages et affectations des sols, constructions et activités mentionnés au tableau « Sont soumis à conditions : » ne sont pas concernés.
	Les habitations légères de loisirs (HLL) ainsi que les parcs résidentiels de loisirs (PRL). Les terrains de camping et de caravanning. Les installations des caravanes hors terrains aménagés ainsi que le stationnement isolé de plus de trois mois de caravane (sauf dans les bâtiments sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur). Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles. Les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme.
	Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables ainsi que les dépôts de véhicules soumis ou non à autorisation.
	Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
	L'ouverture et l'exploitation de carrières.



La reconstruction de bâtiments démolis ou détruits par des risques naturels excepté si des aménagements spécifiques ont été réalisés pour prévenir ce risque.

Sont soumis à conditions :

Les usages et affectations des sols, et activités non mentionnés ci-dessous, sont réputés autorisés.

Pour rappel : Autres réglementations applicables aux constructions/installations/usages des sols et activités autorisés (et/ou soumis à condition) dans la zone.

Tout projet peut être concerné par une servitude d'utilité publique ou une réglementation qui s'impose au PLU notamment en matière de sécurité et de salubrité publique (ex : Règlement Sanitaire Départemental), d'archéologie ou de patrimoine, d'environnement ou encore de paysage.

Pour les Servitudes d'Utilité Publique, il convient de se reporter à la liste par commune annexée au PLU et au Géoportail de l'Urbanisme pour sa représentation graphique (<https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr>).

Le Règlement Sanitaire Départemental est disponible sur le site du Conseil Départemental 11.

Dans les espaces concernés par le risque inondation, tout porteur de projet d'aménagement ou de construction devra consulter les services de l'Etat spécialisés dans la prévention des risques inondation.

Zonage	Usages et affectations des sols, constructions et activités	Conditions d'implantation / interdiction
UBa UBb	Affouillements et exhaussements de sol	Leur réalisation devra être liée : - Aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone. Dans ce cas, les talus créés doivent présenter une pente maximale de 2v/3h (voir illustration ci-dessous)



		et les exhaussements sont limités à 0.60m, - À des aménagements paysagers, - À des aménagements hydrauliques, - À des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de desserte par les réseaux, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public, - À la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique, - Aux travaux nécessaires à la préservation, au maintien ou la remise en état des continuités écologiques.
		<i>Illustration pente maximale : 2 unités verticales / 3 unités horizontales</i>
UBa UBb	Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)	L'ouverture n'est autorisée qu'aux conditions suivantes : - Qu'elle soit utile au fonctionnement du quartier ou que l'implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de cette installation, - Qu'elle soit compatible avec la proximité de logements, - Que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage : nuisances notables, incendie, explosion,...
UBa UBb	Extensions	Elles sont autorisées dans le respect des dispositions du chapitre 2 « CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » du présent



UB

ELABORATION - PLU MONTSERET REGLEMENT - REGLEMENT ECRIT

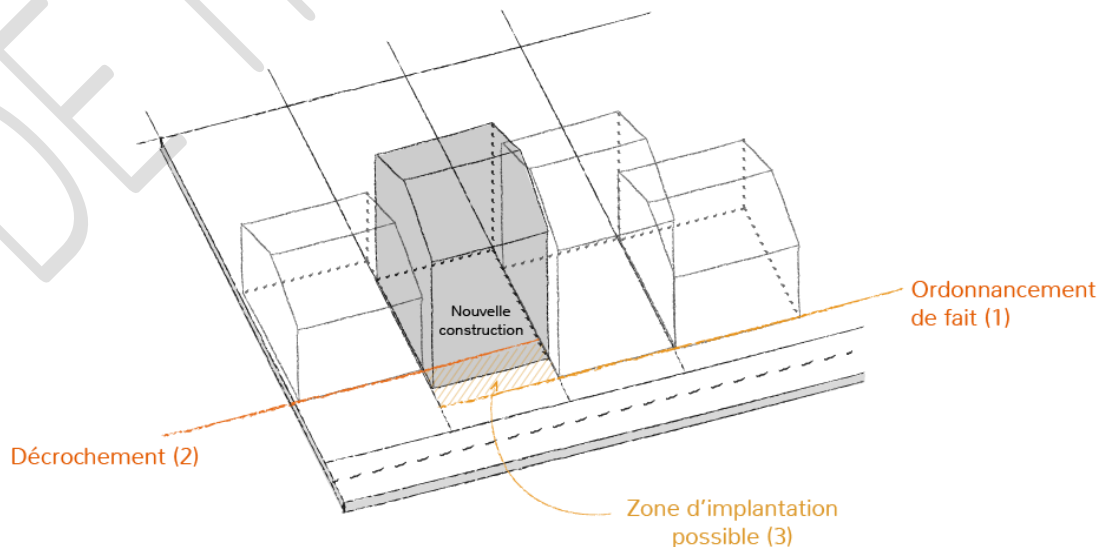
		règlement de la zone UB.
UBa UBb	Annexes	Elles sont autorisées à conditions : - De n'avoir qu'une seule annexe de même nature par unité foncière, - De ne pas dépasser 3.50m de hauteur hors tout (2.50m en cas de toiture terrasse), - De ne pas dépasser 20m² d'emprise au sol, - De ne pas dépasser 6m de longueur maximum, - De ne pas dépasser trois annexes par unité foncière (50m² maximum d'emprise au sol totale), - D'être en harmonie avec la construction principale (architecture, matériaux, couleurs...), - De respecter les dispositions du chapitre 2 « CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » du présent règlement de la zone UB, - De ne pas servir d'habitation.
UBa UBb	Piscines	Les piscines sont admises à condition d'être implantées à 2.00m minimum de l'alignement des voies publiques ou privées desservant les constructions, des autres emprises publiques et des autres limites séparatives (cette distance est portée à 5.00m par rapport à la limite du domaine public routier départemental).
UBa UBb	Abris pour animaux	Ils sont autorisés dans la mesure où ils ne génèrent pas de nuisance excessive pour le voisinage.



Chapitre 2 / CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

#3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
3.1	Règles générales
3.1.1	L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade. Des règles spécifiques peuvent cependant s'appliquer sur les saillies et débords.
3.1.2	S'il y a le long de certaines voies un ordonnancement de fait des bâtiments existants différent de l'alignement et qui marque le caractère de la rue, toute construction qui s'y insérera devra respecter l'ordonnancement. En cas de décrochement entre les bâtiments qui l'encadrent, la construction nouvelle pourra être alignée sur l'un ou l'autre des bâtiments, ou encore être implantée entre ces deux limites.





3.1.3	S'il n'existe pas d'ordonnancement de fait marquant le caractère de la rue, les façades sur rue des constructions nouvelles doivent être édifiées à une distance minimale de 5.00m de l'alignement des voies publiques ou privées. Cette distance minimale peut être réduite à 2.00m en cas de contraintes techniques liées à la taille et à la configuration de la parcelle. Les petites saillies en façade surplombant le domaine public ou les prospects, y compris les débords de toiture d'une profondeur maximum de 0.50m, sont autorisées. Elles peuvent nécessiter un accord préalable du gestionnaire de voirie.	
3.1.4	Les piscines sont admises à condition d'être implantées à 2.00m minimum de l'alignement des voies publiques ou privées desservant les constructions et des autres emprises publiques (cette distance est portée à 5.00m par rapport à la limite du domaine public routier départemental).	
3.1.5	Les travaux d'isolation par l'extérieur des bâtiments peuvent être autorisés dans les marges de recul (dans la limite de 30cm) si les bâtiments ne sont pas déjà implantés à l'alignement des voies publiques ou privées desservant les constructions et des autres emprises publiques.	
3.2	Cas particuliers	
3.2.1	<i>Opérations d'aménagement d'ensemble</i>	
	Des conditions différentes peuvent être acceptées lors de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble.	



3.2.2	<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i>
	Les règles générales ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics et, notamment, les installations techniques de distribution d'énergie électrique.
3.2.3	<i>Bâtiments existants</i>
	Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles générales, un projet ne peut porter que sur des travaux qui (conditions non cumulatives) : - Ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec les prescriptions des règles générales, - Sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble, - Sont dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant. Ces travaux ne pourront être autorisés que s'ils ne génèrent pas de problématiques de sécurité (exemple : construction à 2m de la voie et de 10m de hauteur / extension possible à 2m de la voie et sur 10m de hauteur si cela ne génère pas de problématique de sécurité).



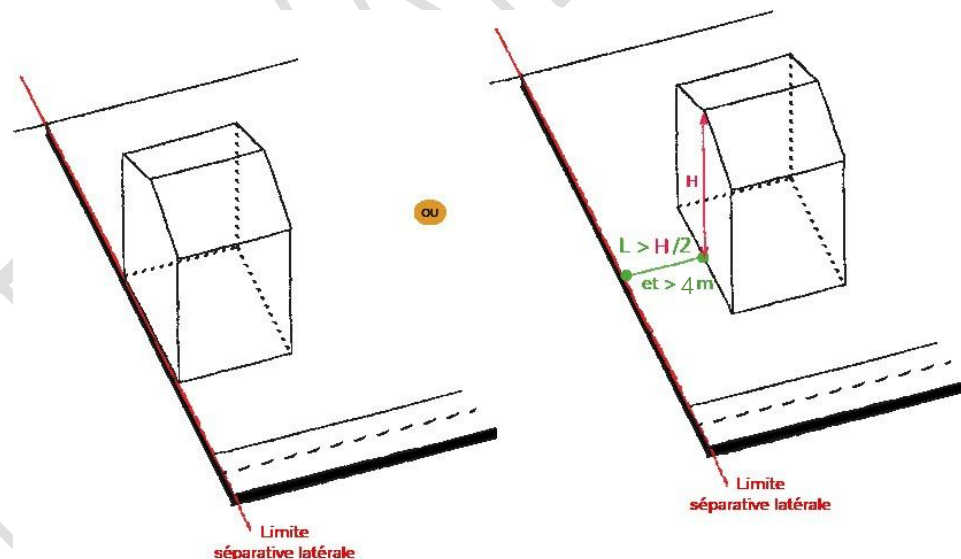
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

3.3

Règles générales

- 3.3.1 Si elle ne jouxte pas la limite séparative aboutissant aux voies, la distance comptée horizontalement de tout point de bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4.00m ($L > H/2$). Cette distance minimale peut être réduite à 2.00m en cas de contraintes techniques liées à la taille et à la configuration de la parcelle.

Si les bâtiments ne sont pas déjà implantés sur les limites séparatives, les petites saillies en façade surplombant les prospects, y compris les débords de toiture d'une profondeur maximum de 0.50m, sont autorisées.



- 3.3.2 Les annexes autorisées au chapitre 1 peuvent être implantées en limites séparatives ou à 2.00m minimum des limites séparatives.
- 3.3.3 Les piscines sont admises à condition d'être implantées à 2.00m minimum des limites séparatives.
- 3.3.4 Les travaux d'isolation par l'extérieur des bâtiments peuvent être autorisés dans les marges de recul (dans la limite de 30cm) si les bâtiments ne sont pas déjà implantés sur les limites séparatives.



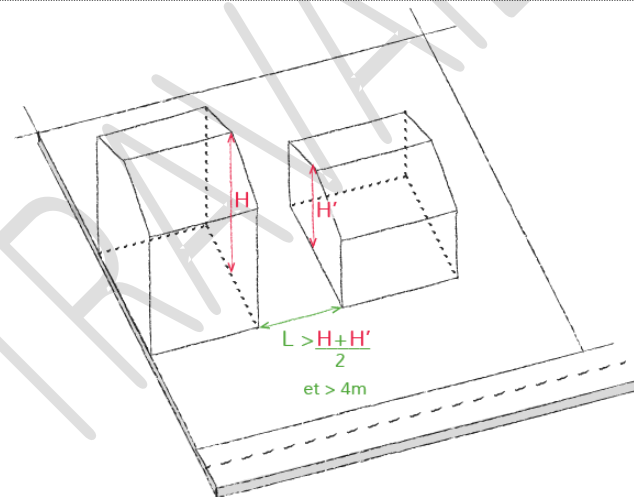
3.4	Cas particuliers
3.4.1	<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i>
	Les règles générales ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics et, notamment, les installations techniques de distribution d'énergie électrique.
3.4.1	<i>Bâtiments existants</i>
	Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles générales, un projet ne peut porter que sur des travaux qui : - Ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec les prescriptions des règles générales, - Sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble, - Sont dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant. Ces travaux ne pourront être autorisés que s'ils ne génèrent pas de problématiques de sécurité (exemple : construction à 2m de la voie et de 10m de hauteur / extension possible à 2m de la voie et sur 10m de hauteur si cela ne génère pas de problématique de sécurité).



IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

3.5 Règles générales

- 3.5.1 Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions $(H+H'/2)$ et jamais inférieure à 4.00m.



3.6 Cas particuliers

3.6.1 *Équipements d'intérêt collectif et services publics*

Les règles générales ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics et, notamment, les installations techniques de distribution d'énergie électrique.

3.6.2 *Bâtiments existants*

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles générales, un projet ne peut porter que sur des travaux qui :

- Ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions,
- Sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.



EMPRISE AU SOL

3.6	Néant
-----	-------

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

3.7	Mode de calcul
-----	----------------

3.7.1	<i>Définition</i>
-------	-------------------

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux défini par un plan altimétrique détaillé, jusqu'au sommet du bâtiment (le faîtage), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

3.7.2	Les installations techniques en toiture de très faible emprise (antennes, cheminées,...) peuvent déroger à la hauteur maximale autorisée dans une limite de +1.00m. Les dispositifs destinés à produire de l'énergie ne sont pas concernés par cette disposition.
-------	---

3.7.3	En cas de terrain présentant de fortes pentes (supérieure à 25%) ou une topographie accidentée sur l'emprise de la construction, la hauteur maximale prescrite dans la zone pourra être légèrement adaptée, sous réserve que cela ne génère pas une différence de plus de 1 niveau entre la construction nouvelle et les constructions voisines existantes.
-------	---



3.8	Règles générales	
3.8.1	<i>Hauteur relative</i> La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H < L$).	
3.8.1	<i>Hauteur absolue</i> La hauteur de toute construction ne peut excéder 8.50m (R+1 maximum).	
3.9	Cas particuliers	
3.9.1	<i>Équipements d'intérêt collectif et services publics</i> Les règles générales ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics et, notamment, les installations techniques de distribution d'énergie électrique.	
3.9.2	<i>Annexes</i> La hauteur des annexes est limitée à 3.50m (2.50m en cas de toiture terrasse).	
3.9.3	<i>Bâtiments existants</i> Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles générales, un projet ne peut	



porter que sur des travaux qui :

- Ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec les prescriptions des règles générales,
- Sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble,
- Sont dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant. Ces travaux ne pourront être autorisés que s'ils ne génèrent pas de problématiques de sécurité (exemple : construction à 2m de la voie et de 10m de hauteur / extension possible à 2m de la voie et sur 10m de hauteur si cela ne génère pas de problématique de sécurité).

#4 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1	Règles générales
4.1.1	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. Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques de son site d'implantation. Toute construction de caractère ou de type étranger à la région est interdite.
4.1.2	Les matériaux extérieurs doivent être pérennes, de qualité (matériaux à destination constructive) et conserver une stabilité dans le temps. L'utilisation de matériaux biosourcés est recommandée.
4.1.3	Tout porteur de projet doit veiller à ne pas créer d'ouvrage favorisant la stagnation des eaux pour éviter la prolifération des moustiques (conception des ouvrages pluviaux avec vidange rapide, terrasses sur plots non imperméabilisées, pentes de toiture permettant un écoulement total des eaux,...).



4.2	Toitures
4.2.1	<i>Formes et type de toiture</i>
	Les toitures doivent présenter une pente comprise entre 30 et 33%.
	Les toitures terrasses sont interdites sauf pour les annexes.
4.2.2	<i>Aspects et couleurs</i>
	Matériaux de type tuiles canal de teinte claire ou vieilles.
	Pour les toitures terrasses des annexes, les matériaux et couleurs devront permettre une bonne intégration au site (matériaux brillants interdits, couleurs neutres,...).Elles pourront être végétalisées.
4.2.3	<i>Dispositifs destinés à produire de l'énergie / de la chaleur</i>
	Tout dispositif destiné à produire de l'énergie / de la chaleur doit parfaitement épouser la pente du toit ou être intégré au bâti (substitution à la couverture).
	Le pourcentage de pente peut être adapté pour tenir compte de l'intégration possible de panneaux photovoltaïques ou solaires.
	Les panneaux photovoltaïques ou solaires pourront être soit intégrés, soit encastrés, soit posés mais ne pourront pas être d'une pente différente de celle de la toiture.
4.3	Ouvertures / menuiseries
4.3.1	<i>Formes</i>
	Les fenêtres auront une tendance verticale.
4.3.2	<i>Aspects et couleurs</i>
	Les couleurs vives, primaires (bleu, rouge, jaune), criardes sont interdites. Le blanc est autorisé.
	Les couleurs devront être dans tous les cas conformes au nuancier disponible en mairie.



Les éléments de fermeture devront être en bois, en aluminium ou en PVC.

4.4	Façades
4.4.1	Aspect
	Les placages décoratifs et imitation de matériaux, ainsi que les revêtements de type bardage bois et les appareillages peints ou dessinés de fausses pierres, sont interdits. Les matériaux apparents (façades en pierre) doivent être laissés naturels, c'est-à-dire ne pas être peints ou vernis mais rejointés au mortier de chaux. Les enduits de façades seront talochés ou grattés, teintés dans la masse. L'utilisation du bois est autorisée pour les annexes.
4.4.2	Couleurs
	Les couleurs vives, primaires (bleu, rouge, jaune), criardes ainsi que le blanc sont interdits. Il conviendra de rechercher une homogénéité des couleurs sur une même façade et les éléments extérieurs (annexes, clôtures,...) devront être en harmonie avec la façade principale du bâtiment. Il conviendra également de rechercher une homogénéité des couleurs au niveau des éléments d'ouverture/de fermeture entre eux. Les couleurs devront être dans tous les cas conformes au nuancier disponible en Mairie.
4.5	Balcons, escaliers, auvents
	Les escaliers extérieurs sont interdits sauf s'ils ne présentent que quelques marches non visibles depuis l'espace public.



4.6	Souches de cheminées et éléments de ferronnerie
	Les souches de cheminées ne doivent pas être construites en applique sur mur pignon ou latéral en façade. Les conduits sont interdits en applique sur façade. Les éléments de ferronnerie devront être traités avec simplicité.
4.7	Vérandas
	Les vérandas pourront être vitrées sur 3 faces, leur toiture peut être entièrement ou partiellement vitrée/translucide. Si elle est en dur, elle doit être couverte de tuiles identiques à celles de la toiture.
4.8	Clôtures
	Pour rappel : L'édification de clôtures n'est pas obligatoire, toutefois si elle est envisagée, elle est soumise à déclaration préalable et doit respecter les conditions suivantes. La hauteur de la clôture se mesure : - A partir du niveau du sol de l'emprise publique qui jouxte le terrain pour les limites sur voie / emprises publiques / espaces assimilés aux emprises publiques, - A partir du terrain naturel pour les clôtures en limites séparatives, avant tout remaniement de terrain. Des dérogations ponctuelles de hauteur dans la limite d'une vingtaine de cm pourront être accordées si le relief naturel le justifie.

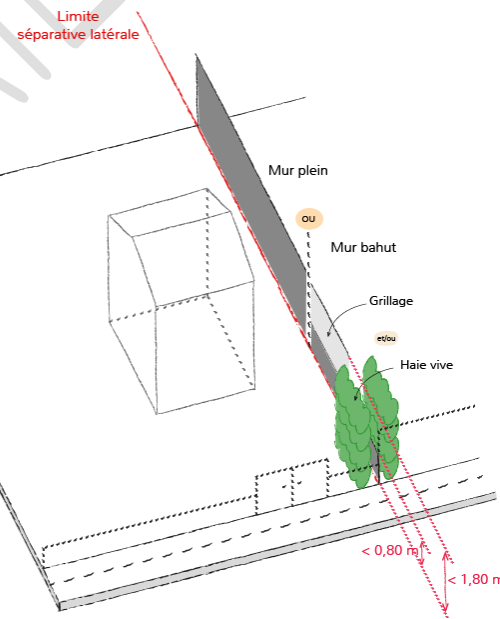
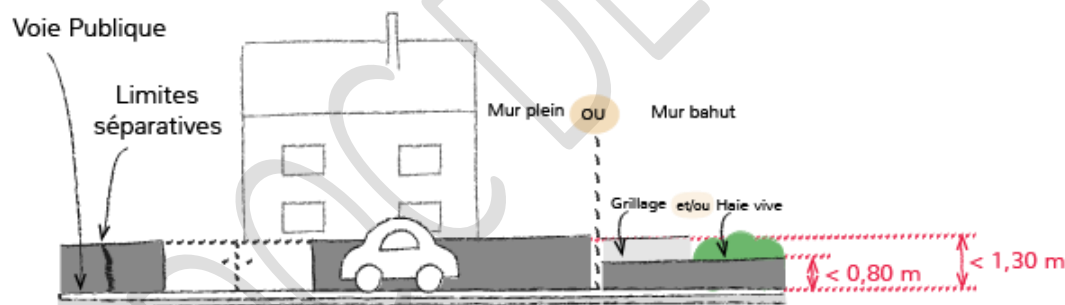


a. Les clôtures doivent par leur aspect, leurs dimensions et la nature de leurs matériaux, être en harmonie avec le caractère des lieux avoisinants et des paysages naturels. Les clôtures et portails doivent être partie intégrante de la conception architecturale d'ensemble de la construction et participer à la continuité du bâti le long des espaces publics.

b. La hauteur totale en bordure de voies publiques et d'emprises publiques ne peut excéder 1.30m (sauf difficulté particulière de visibilité). La hauteur totale en limite séparative ne peut excéder 1.80m.

c. Les clôtures seront constituées soit :

- D'un mur plein,
- D'un mur bahut de 0.80m surmonté d'éléments perméables (grillage et/ou haie vive). Les brises vues de type brande de bruyère, canisses, végétation synthétique, bois ou assimilés,... sont interdits pour les clôtures visibles depuis la voie publique.



d. Les murs seront traités dans le respect des dispositions du #4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » quant à leur finition et devront être en harmonie avec la façade principale.



4.9	Eléments techniques
	- Les ouvrages nécessaires à l'alimentation en énergie, aux fluides, à la téléphonie ou au haut débit devront être intégrés le plus discrètement possible aux façades, aux clôtures et/ou aux toitures. Tout autre élément de nature à porter atteinte à l'esthétique des façades visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public (pompes à chaleur, climatiseurs, postes de détente de gaz,...) est interdit à moins : • D'être encastré en totalité dans la façade et masqué par une grille (ou dispositif équivalent) de même couleur que la façade, • Ou de ne pas porter atteinte à la libre circulation des individus dans l'espace public, à la sécurité et la visibilité des lieux et d'être masqué par une grille (ou dispositif équivalent) de même couleur que la façade. - Les antennes, paraboles, locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toitures. - Les gouttières doivent être en harmonie avec la façade ou intégrées dans le bâti. - Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée au #3 « VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ». Rappel : Le pourcentage de pente peut être adapté pour tenir compte de l'intégration possible de panneaux solaires ou photovoltaïques. Les panneaux solaires ou photovoltaïques pourront être soit intégrés, soit encastrés, soit posés mais ne pourront pas être d'une pente différente de celle de la toiture. En cas de panneaux solaires ou photovoltaïques sur les toitures terrasses, ces derniers devront être soit intégrés, soit encastrés, soit posés, et en cas d'inclinaison, ils ne devront pas dépasser l'acrotère. Les éoliennes individuelles sont proscrites.



4.10	Cas particuliers
4.10.1	<i>Equipements d'intérêt collectifs et services publics</i>
	Les règles du #4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics pour tenir compte des contraintes commandées par des impératifs techniques, architecturaux, technologiques, d'exploitation, de gestion, de sécurité...
4.10.2	<i>Patrimoine</i>
	Le patrimoine ponctuel identitaire existant sera conservé et valorisé (sauf contraintes techniques).
4.10.3	<i>Parti pris architectural contemporain et adaptations au changement climatique</i>
	Les dispositions architecturales du présent règlement concernant les façades, les menuiseries/ouvertures et les toitures peuvent être adaptées pour permettre la réalisation d'une construction contemporaine et/ou bioclimatique parfaitement intégrée au tissu urbain ou à l'environnement paysagé. Le parti architectural, les éléments permettant l'intégration du projet et les choix de conception bioclimatique doivent être explicitement justifiés.



#5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1	Espaces libres ou non bâtis / Espaces publics
	Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain dans les conditions suivantes. Ils devront être plantés, en particulier les aires de stationnement (gestion de l'ombre, ornement de l'espace public...). La végétalisation des espaces peut être travaillée de manière horizontale (noues, linéaires de haies, espaces verts,...) ou verticale (arbres, pergolas végétalisées,...). Des espèces locales, mellifères, peu consommatrices d'eau, non allergènes et le moins inflammable possible, notamment dans les secteurs sensibles au risque incendie, doivent être préférentiellement utilisées. Les espèces nuisibles et/ou espèces exotiques envahissantes / invasives doivent être évitées.
5.2	Transition avec les zones agricoles ou naturelles
	L'interface avec les zones agricoles ou naturelles doit être traitée : végétalisation, cheminements doux, traitement spécifique des clôtures,... Ce traitement doit être adapté en fonction de l'exposition du secteur au risque incendie.
5.3	Eléments identifiés au titre du L151-19 du code de l'urbanisme à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre paysager, culturel, historique ou architectural <i>Le descriptif des éléments concernés, identifiés sur le plan de zonage via une numérotation, est intégré aux annexes du règlement écrit</i>
5.3.1	Patrimoine bâti
	Le patrimoine bâti doit être préservé et mis en valeur. Il devra être conservé, et réhabilité le cas échéant, dans le respect de son histoire (matériaux, techniques,...). Les Architectes des Bâtiments de France seront utilement associés au projet.



5.3.2 Alignements d'arbres et espaces boisés

Les haies, boisements, arbres isolés doivent être préservés et mis en valeur :

- La végétation présente doit être maintenue, les constructions et aménagements doivent respecter un espace tampon de protection suffisant (sans pouvoir être inférieur à 2.00m) pour assurer la pérennité et le développement de celle-ci ;
- Les interventions nécessaires à la sécurité, à l'entretien ou à la salubrité des lieux sont autorisées y compris le remplacement des sujets si nécessaire.

Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales, au passage de réseaux, les aménagements de voies existantes ou à créer et les aménagements légers de types sentiers, aires de jeu, peuvent être tolérés, à conditions :

- Qu'ils ne remettent pas en question l'intérêt qui a motivé l'identification au titre du L151-19,
- Qu'ils s'intègrent parfaitement au paysage,
- Qu'ils ne prévoient pas d'obstacles au passage de la petite faune lorsque les espaces de projet présentent un tel enjeu.



#6 – STATIONNEMENT

	Règles générales
6.1	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré : - Sur le terrain d'assiette en dehors des voies de desserte, - Dans son environnement immédiat dans les conditions prévues par le Code de l'urbanisme.
6.2	Le nombre de places de stationnement exigées calculé en fonction de la surface de plancher sera arrondi au nombre supérieur.
6.3	Au sens du présent règlement, une place commandée est une place qui n'est accessible que par une autre place de stationnement. Les places commandées ne sont admissibles que pour la sous destination « Logement ».
6.4	La suppression d'une ou plusieurs place(s) de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée que si : - La place supprimée est recrée sur le terrain ou dans son environnement immédiat, - L'intérêt collectif l'exige / le justifie.
6.5	La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus par le présent article est celle auquel le projet est le plus assimilable.
6.6	Caractéristiques techniques des places de stationnement : 5,00m x 2,30m minimum par place.
6.7	Pour l'ensemble des destinations hors logements, le nombre de places de stationnement doit permettre de répondre aux besoins de la construction (y compris personnel, livraison, public,...) et ne peut être inférieur aux minimas par destination explicités dans le tableau ci-dessous.



6.8	Lorsqu'une opération comprend plusieurs destinations, le nombre de places est calculé en application de la norme propre à chaque destination. Ces règles peuvent être minorées s'il est démontré une rotation suffisante pour satisfaire aux besoins de chaque destination permettant la mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement.
6.9	La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante à usage d'habitation et régulièrement édifiée à la date d'approbation du présent règlement à condition qu'il ne soit pas créé plus de 30 m² de surface de plancher. Dans ce cas, une place supplémentaire est exigée. Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions inaccessibles en véhicule.
6.10	Lors d'un changement de destination, le nombre de places de stationnement exigé devra être conforme à la nouvelle destination. Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions inaccessibles en véhicule.
6.11	Les obligations de stationnement ne s'appliquent que si la construction dispose d'un accès, direct ou par l'intermédiaire d'une servitude de passage, à une voie circulée.
6.12	Les espaces dédiés au stationnement des véhicules doivent être traités avec des matériaux perméables (sauf impossibilité technique justifiée).



Normes de stationnement			
Les aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol admises dans la zone doivent répondre aux normes de stationnement indiquées ci-dessous :			
Destinations / Sous-destinations		Nombre de places minimal imposé aux véhicules motorisés	Nombre de places minimal imposé pour les vélos
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Nombre de places à adapter aux besoins de l'exploitation (employés et visiteurs)	Néant
Habitation	Logement	2 places par unité d'habitation dont : - 1 place non couverte - 1 place intégrée dans le volume bâti (garage) 0.5 places « visiteurs » par unité d'habitation dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble (aires de stationnement groupées / collectives)	1 place par unité d'habitation
	Hébergement	1 place par chambre ou unité d'hébergement	1 place pour 3 emplacements motorisés
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Nombre de places à adapter aux besoins de l'équipement (employés et visiteurs)	1 place pour 5 emplacements motorisés
	Locaux techniques et		



	industriels des administrations publiques et assimilés		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salles d'art et de spectacles		
	Equipements sportifs		
	Lieux de culte		
	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Bureau	1 place par tranche entamée de 50m ² de surface de plancher	Néant



Chapitre 3 / EQUIPEMENTS ET RESEAUX

#7 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

7.1	Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès à une voie publique ou privée.
7.2	Les accès et voies doivent être adaptés à la nature et à l'importance de l'opération envisagée. Leur largeur ne peut être inférieure à 6.00m.
7.3	Les accès ou voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences fixées par les textes réglementaires concernant la défense contre l'incendie (caractéristiques d'une voie engin), la protection civile, le brancardage, la sécurité des biens et des personnes et l'enlèvement des ordures ménagères.
7.4	Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique et les voiries doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles et des piétons y compris des piétons en situation de handicap. Les chaussées devront comporter des trottoirs d'une largeur suffisante sur au moins l'un des deux côtés latéraux. Pour rappel : Le gestionnaire de la voirie est le seul organe compétent pour autoriser la création de nouveaux accès sur les voies existantes. Au droit de celles-ci, des contraintes d'aménagement pourront être exigées pour garantir les conditions de visibilité et de sécurité suffisantes.
7.5	Les voies nouvelles en impasse sont à éviter. Elles peuvent être autorisées en cas d'impossibilité technique de connexion sur des voiries existantes ou futures. Elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour notamment les véhicules de secours et de ramassage des déchets. Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction d'immeubles bâtis pour assurer son prolongement futur.



#8 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

8.1	Eau potable
	Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et conformes aux normes sanitaires en vigueur.
8.2	Assainissement
	Dans la zone UBa, toute construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines, suffisantes et conformes à la réglementation en vigueur, raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. Dans la zone UBb, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement exécutés conformément aux prescriptions des textes en vigueur, sans raccordement au réseau collectif d'assainissement. Dans tous les cas, l'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les milieux naturels, fossés ou réseaux d'eaux pluviales.
8.3	Eaux pluviales
8.3.1	Généralités
	Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, en particulier celles issues du ruissellement sur les toitures, dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements visant à la limitation des débits évacués de la propriété (et éventuellement ceux nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales dans la mesure où ils ne génèrent pas une augmentation du risque inondation par ruissellement urbain), doivent être assurés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.



	Seront à privilégier : - Les aménagements qui ne présenteront pas d'imperméabilisation et de pollution du milieu naturel, - Les dispositifs visant à écrêter les pluies (bassins ou noues de rétention, bassins d'orage, cuves de rétention des eaux de pluie (vidangées après les pluies),...) avant leur retour au milieu naturel, - Les aménagements hydrauliques permettant, une compensation au plus près des projets urbains, par une rétention/infiltration des eaux de ruissellement dans le sous-sol (concerne uniquement des eaux non polluées comme les eaux de toitures). Il conviendra également de s'assurer au préalable de l'absence de conséquences potentielles de ces dispositifs sur les nappes d'eau souterraine et sur la stabilité des sols. Lorsque le sous-sol est traversé par un canal, les aménagements ne devront pas porter atteinte à ces installations notamment en modifiant leur tracé et leurs écoulements.
8.3.2	<i>Piscines</i> Les eaux de vidange de piscines sont interdites dans le réseau d'assainissement, elles pourront être évacuées vers le réseau d'eaux pluviales ou vers un réseau de fossés suffisamment dimensionné pour les recevoir, sous réserve de respecter les conditions suivantes : - vidange par temps sec uniquement, - débit de rejet maximum de 3 L/s, - les eaux ne devront pas être traitées dans les 15 jours précédant la vidange, - les gros objets flottants (feuilles, brindilles) seront retenus par une grille. En l'absence d'exutoire d'eaux pluviales, la vidange des piscines dans le caniveau de la chaussée est interdite et le rejet dans le sol de la parcelle est toléré sous réserve de justifier d'un dispositif d'infiltration adapté, correctement dimensionné et régulièrement entretenu. Le rejet sur la parcelle ne doit pas entraîner de conséquences dommageables sur le fonds voisin.
8.4	Electricité et communications électroniques Pour les nouveaux bâtiments, l'installation doit permettre le raccordement des constructions aux réseaux en souterrain sauf contrainte technique particulière dûment justifiée. Si les infrastructures extérieures au périmètre de l'opération ne sont pas existantes, les équipements (fourreaux, chambres,...) permettant d'assurer le raccordement de l'opération jusqu'au domaine public doivent être anticipés pour permettre un raccordement ultérieur.



	Ces dispositions sont également préconisées pour les bâtiments existants.
8.5	Collecte des déchets Toute opération de plus de deux unités de logements sera dotée d'un dispositif permettant le ramassage des déchets. Il convient de se rapprocher des services gestionnaires afin de déterminer les modes de collecte et de tri qui devront être mis en œuvre en fonction de la taille et de la nature de l'opération. L'équipement sera à la charge de l'aménageur.
8.6	Réseaux incendie Les possibilités de construction ou d'aménagement sont conditionnées à l'existence de moyens suffisants de défense extérieure contre l'incendie selon la réglementation en vigueur.



3. ZONE UC

La zone UC, correspondant à des secteurs servant la dynamique éco-équipementielle centrale

Chapitre 1 / DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

#1 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sont interdites les constructions ou installations ne se rapportant pas aux destinations et sous-destinations autorisées ci-dessous				
Zonage	Destinations autorisées	Sous-destinations autorisées	Conditions d'implantation des destinations / sous destinations autorisées	Mixité fonctionnelle et sociale
UC	Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Sous réserve qu'une partie de l'exploitation présente une dimension « commerciale » et/ou touristique en lien avec l'activité (vente / dégustation de produits locaux, visites,...).	Néant
UC	Habitation	Hébergement	Néant	Néant
UC	Commerce et activités de service	Artisanat	Sous réserves : - que l'activité artisanale soit compatible avec la proximité immédiate de logements et qu'elle ne présente pas de nuisances excessives pour les riverains ;	Néant



UC

ELABORATION - PLU MONTSERET

REGLEMENT - REGLEMENT ECRIT

			- qu'une partie de l'activité artisanale présente une dimension « commerciale » et/ou touristique en lien avec l'activité (vente / dégustation de produits locaux, visites,...).	
		Commerce de détail	Néant	Néant
		Restauration	Néant	Néant
		Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Néant	Néant
		Cinéma	Néant	Néant
		Hôtels	Néant	Néant
		Autres hébergements touristiques	Néant	Néant
UC	Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Néant	Néant
		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Néant	Néant



UC

ELABORATION - PLU MONTSERET REGLEMENT - REGLEMENT ECRIT

		Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Néant	Néant
		Salles d'art et de spectacles	Néant	Néant
		Equipements sportifs	Néant	Néant
		Lieux de culte	Néant	Néant
		Autres équipements recevant du public	Néant	Néant
UC	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Bureau	Néant	Néant
		Centre de congrès et d'exposition	Néant	Néant



#2 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Zonage	Sont interdits :
UC	Les constructions, les usages et affectations des sols ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations autorisées et/ou soumises à conditions particulières listées dans le chapitre 1 du présent règlement.
	Tous dépôts, constructions, installations ou aménagements dans le lit des ravins et cours d'eau, ainsi que dans une bande de 15.00m à compter de leurs rives naturelles ou aménagées.
	Les constructions et aménagements qui, par leur nature, leurs caractéristiques, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Les destinations de constructions autorisées (éventuellement assorties de leurs conditions d'implantation) et les usages et affectations des sols, constructions et activités mentionnés au tableau « Sont soumis à conditions : » ne sont pas concernés.
	Les habitations légères de loisirs (HLL) ainsi que les parcs résidentiels de loisirs (PRL). Les terrains de camping et de caravaning. Les installations des caravanes hors terrains aménagés ainsi que le stationnement isolé de plus de trois mois de caravane (sauf dans les bâtiments sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur). Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles. Les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme.
	Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables ainsi que les dépôts de véhicules soumis ou non à autorisation.
	Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.



L'ouverture et l'exploitation de carrières.
La reconstruction de bâtiments démolis ou détruits par des risques naturels excepté si des aménagements spécifiques ont été réalisés pour prévenir ce risque.
Les piscines individuelles. <i>Cette disposition ne concerne pas les piscines existantes et régulièrement autorisées à la date d'approbation du PLU.</i>
Les changements de destination vers du logement.

Sont soumis à conditions :

Les usages et affectations des sols, et activités non mentionnés ci-dessous, sont réputés autorisés.

Pour rappel : Autres réglementations applicables aux constructions/installations/usages des sols et activités autorisés (et/ou soumis à condition) dans la zone.

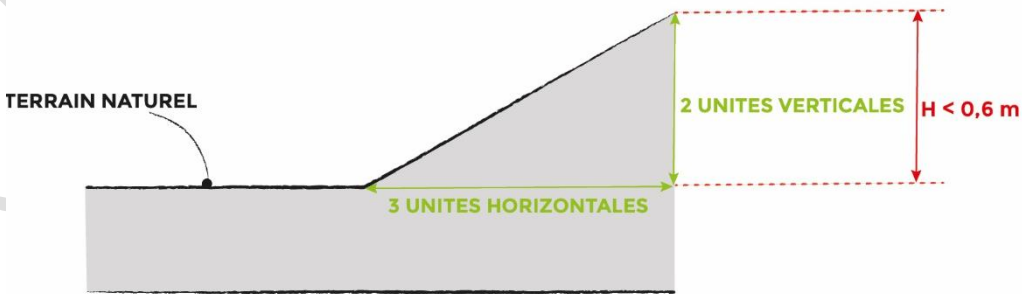
Tout projet peut être concerné par une servitude d'utilité publique ou une réglementation qui s'impose au PLU notamment en matière de sécurité et de salubrité publique (ex : Règlement Sanitaire Départemental), d'archéologie ou de patrimoine, d'environnement ou encore de paysage.

Pour les Servitudes d'Utilité Publique, il convient de se reporter à la liste par commune annexée au PLU et au Géoportail de l'Urbanisme pour sa représentation graphique (<https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr>).

Le Règlement Sanitaire Départemental est disponible sur le site du Conseil Départemental 11.

Dans les espaces concernés par le risque inondation, tout porteur de projet d'aménagement ou de construction devra consulter les services de l'Etat spécialisés dans la prévention des risques inondation.



Zonage	Usages et affectations des sols, constructions et activités	Conditions d'implantation / interdiction
UC	Affouillements et exhaussements de sol	Leur réalisation devra être liée : - Aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone. Dans ce cas, les talus créés doivent présenter une pente maximale de 2v/3h (voir illustration ci-dessous) et les exhaussements sont limités à 0.60m, - À des aménagements paysagers, - À des aménagements hydrauliques, - À des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de desserte par les réseaux, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public, - À la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique, - Aux travaux nécessaires à la préservation, au maintien ou la remise en état des continuités écologiques. <i>Illustration pente maximale : 2 unités verticales / 3 unités horizontales</i> 
UC	Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)	L'ouverture n'est autorisée qu'aux conditions suivantes : - Qu'elle soit utile au fonctionnement du quartier ou que l'implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de cette installation,



- Qu'elle soit compatible avec la proximité de logements,
- Que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage : nuisances notables, incendie, explosion,...

Chapitre 2 / CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

#3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

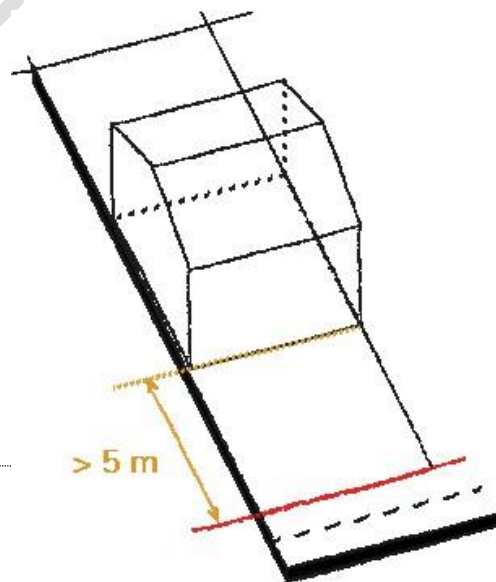
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

3.1 Règles générales

3.1.1 L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade. Des règles spécifiques peuvent cependant s'appliquer sur les saillies et débords.

3.1.2 Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques ou privées à usage public existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 5m.

Les petites saillies en façade surplombant le domaine public ou les prospects, y compris les débords de toiture d'une profondeur maximum de 0.50m, sont autorisées. Elles peuvent nécessiter un accord préalable du gestionnaire de voirie.





3.2	Cas particuliers
3.2.1	<i>Opérations d'aménagement d'ensemble</i> Des conditions différentes peuvent être acceptées lors de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble.
3.2.2	<i>Insertion dans le site</i> Des conditions différentes peuvent être acceptées pour prendre en compte les caractéristiques particulières du terrain d'assiette afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site.
3.2.3	<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i> Les règles générales ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics et, notamment, les installations techniques de distribution d'énergie électrique.
3.2.4	<i>Bâtiments existants</i> Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant régulièrement édifié n'est pas conforme aux règles générales, un projet ne peut porter que sur des travaux qui (conditions non cumulatives) : - Ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec les prescriptions des règles générales, - Sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble, - Sont dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant. Ces travaux ne pourront être autorisés que s'ils ne génèrent pas de problématiques de sécurité (exemple : construction à 2m de la voie et de 10m de hauteur / extension possible à 2m de la voie et sur 10m de hauteur si cela ne génère pas de problématique de sécurité).



UC

DOC DE TRAVAIL

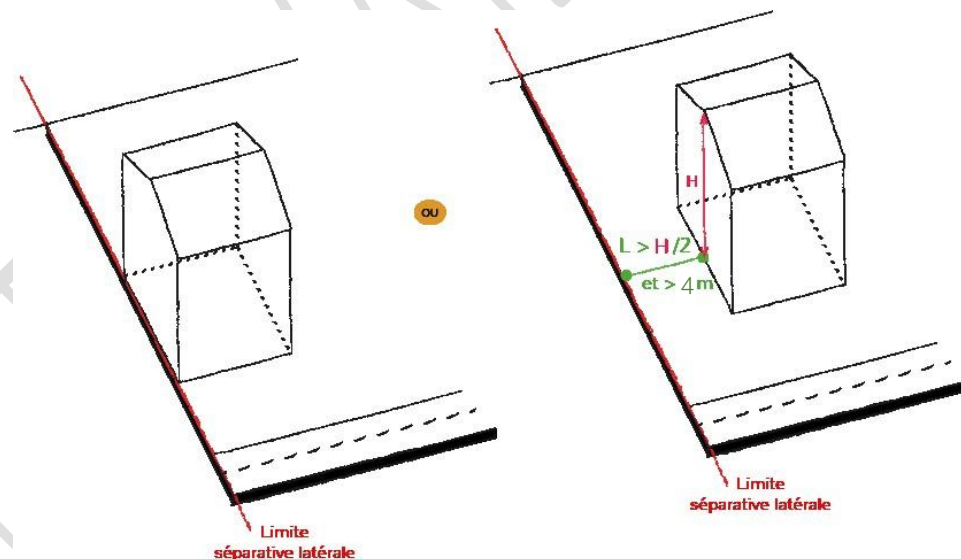


IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

3.3 Règles générales

- 3.3.1 Si elle ne jouxte pas la limite séparative aboutissant aux voies, la distance comptée horizontalement de tout point de bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4.00m ($L > H/2$). Cette distance minimale peut être réduite à 2.00m en cas de contraintes techniques liées à la taille et à la configuration de la parcelle.

Si les bâtiments ne sont pas déjà implantés sur les limites séparatives, les petites saillies en façade surplombant les prospects, y compris les débords de toiture d'une profondeur maximum de 0.50m, sont autorisées.



- 3.3.2 Les travaux d'isolation par l'extérieur des bâtiments peuvent être autorisés dans les marges de recul (dans la limite de 30cm) si les bâtiments ne sont pas déjà implantés sur les limites séparatives.

3.4 Cas particuliers

3.4.1 Opérations d'aménagement d'ensemble

Des conditions différentes peuvent être acceptées lors de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble.



3.4.2	<i>Insertion dans le site</i>
	Des conditions différentes peuvent être acceptées pour prendre en compte les caractéristiques particulières du terrain d'assiette afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site.
3.4.3	<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i>
	Les règles générales ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics et, notamment, les installations techniques de distribution d'énergie électrique.
3.4.4	<i>Bâtiments existants</i>
	Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant régulièrement édifié n'est pas conforme aux règles générales, un projet ne peut porter que sur des travaux qui : - Ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec les prescriptions des règles générales, - Sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble, - Sont dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant. Ces travaux ne pourront être autorisés que s'ils ne génèrent pas de problématiques de sécurité (exemple : construction à 2m de la voie et de 10m de hauteur / extension possible à 2m de la voie et sur 10m de hauteur si cela ne génère pas de problématique de sécurité).

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

3.5	Néant
-----	-------

EMPRISE AU SOL

3.6	Néant
-----	-------



HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	
3.7	Mode de calcul
3.7.1	<i>Définition</i> La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux défini par un plan altimétrique détaillé jusqu'au sommet du bâtiment (le faîtage), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
3.7.2	Les installations techniques en toiture de très faible emprise (antennes, cheminées...) peuvent déroger à la hauteur maximale autorisée dans une limite de +1.00m. Les dispositifs destinés à produire de l'énergie ne sont pas concernés par cette disposition.
3.8	Règles générales
3.8.1	<i>Hauteur relative</i> La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H < L$).
3.8.2	<i>Hauteur absolue</i> La hauteur de toute construction ne peut excéder 11.00m.



3.9	Cas particuliers
3.9.1	<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i>
	Les règles générales ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics et, notamment, les installations techniques de distribution d'énergie électrique.
3.9.2	<i>Bâtiments existants</i>
	Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant régulièrement édifié n'est pas conforme aux règles générales, un projet ne peut porter que sur des travaux qui : - Ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec les prescriptions des règles générales, - Sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble, - Sont dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant. Ces travaux ne pourront être autorisés que s'ils ne génèrent pas de problématiques de sécurité (exemple : construction à 2m de la voie et de 10m de hauteur / extension possible à 2m de la voie et sur 10m de hauteur si cela ne génère pas de problématique de sécurité).



#4 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1	Règles générales
4.1.1	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. Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques de son site d'implantation. Toute construction de caractère ou de type étranger à la région est interdite.
4.1.2	Les matériaux extérieurs doivent être pérennes, de qualité (matériaux à destination constructive) et conserver une stabilité dans le temps. L'utilisation de matériaux biosourcés est recommandée.
4.1.3	Tout porteur de projet doit veiller à ne pas créer d'ouvrage favorisant la stagnation des eaux pour éviter la prolifération des moustiques (conception des ouvrages pluviaux avec vidange rapide, terrasses sur plots non imperméabilisées, pentes de toiture permettant un écoulement total des eaux,...).
4.2	Toitures
4.2.1	<i>Formes et type de toiture</i> Les toitures doivent présenter une pente comprise entre 30 et 33%. Les toitures terrasses sont admises si elles contribuent à la réalisation d'une architecture contemporaine intégrée dans le paysage. L'intégration des énergies renouvelables est vivement conseillée.



4.2.2	<i>Aspects et couleurs</i> Matériaux de type tuiles canal de teinte claire ou vieilles. Pour les toitures terrasses , les matériaux et couleurs devront permettre une bonne intégration au site (matériaux brillants interdits, couleurs neutres,...).Elles pourront être végétalisées.
4.2.3	<i>Dispositifs destinés à produire de l'énergie / de la chaleur</i> Tout dispositif destiné à produire de l'énergie / de la chaleur doit parfaitement épouser la pente du toit ou être intégré au bâti (substitution à la couverture). Le pourcentage de pente peut être adapté pour tenir compte de l'intégration possible de panneaux photovoltaïques ou solaires. Les panneaux photovoltaïques ou solaires pourront être soit intégrés, soit encastrés, soit posés mais ne pourront pas être d'une pente différente de celle de la toiture. En cas de panneaux photovoltaïques ou solaires sur les toitures terrasses, ces derniers devront être soit intégrés, soit encastrés, soit posés, et en cas d'inclinaison, ils ne devront pas dépasser l'acrotère. Les porteurs de projet pourront utilement s'appuyer sur le guide « capteurs solaires » établi par le Département de l'Aude (annexe au règlement du PLU).
4.3	Ouvertures / menuiseries
4.3.1	<i>Formes</i> Les fenêtres auront une tendance verticale ou horizontale. Les formes arrondies sont interdites.
4.3.2	<i>Aspects et couleurs</i> Les couleurs vives, primaires (bleu, rouge, jaune), criardes sont interdites. Le blanc est autorisé. Les couleurs devront être dans tous les cas conformes au nuancier disponible en mairie. Les éléments de fermeture devront être en bois, en aluminium ou en PVC.



4.4	Façades
4.4.1	Aspects Les placages décoratifs et imitation de matériaux, ainsi que les revêtements de type bardage bois et les appareillages peints ou dessinés de fausses pierres, sont interdits. Les matériaux apparents (façades en pierre) doivent être laissés naturels, c'est-à-dire ne pas être peints ou vernis mais rejointés au mortier de chaux. Les enduits de façades seront talochés ou grattés, teintés dans la masse.
4.4.2	Couleurs Les couleurs vives, primaires (bleu, rouge, jaune), criardes ainsi que le blanc sont interdits. Il conviendra de rechercher une homogénéité des couleurs sur une même façade et les éléments extérieurs (clôtures,...) devront être en harmonie avec la façade principale du bâtiment. Il conviendra également de rechercher une homogénéité des couleurs au niveau des éléments d'ouverture/de fermeture entre eux. Les couleurs devront être dans tous les cas conformes au nuancier disponible en Mairie.
4.5	Souches de cheminées et éléments de ferronnerie Les souches de cheminées ne doivent pas être construites en applique sur mur pignon ou latéral en façade. Les conduits sont interdits en applique sur façade. Les éléments de ferronnerie devront être traités avec simplicité.



4.6

Clôtures

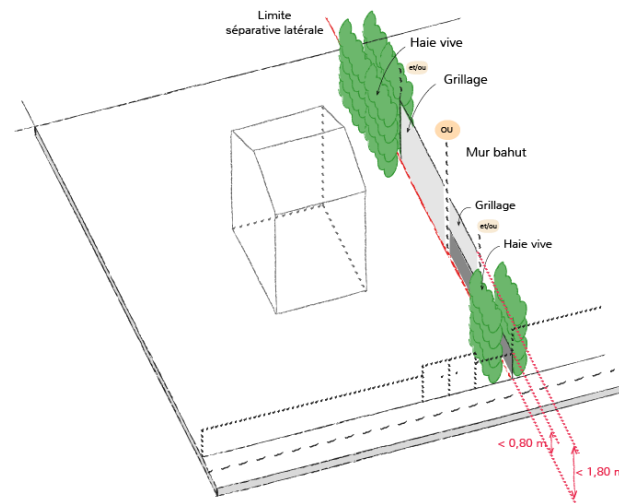
Pour rappel : L'édification de clôtures n'est pas obligatoire, toutefois si elle est envisagée, elle est soumise à déclaration préalable et doit respecter les conditions suivantes :

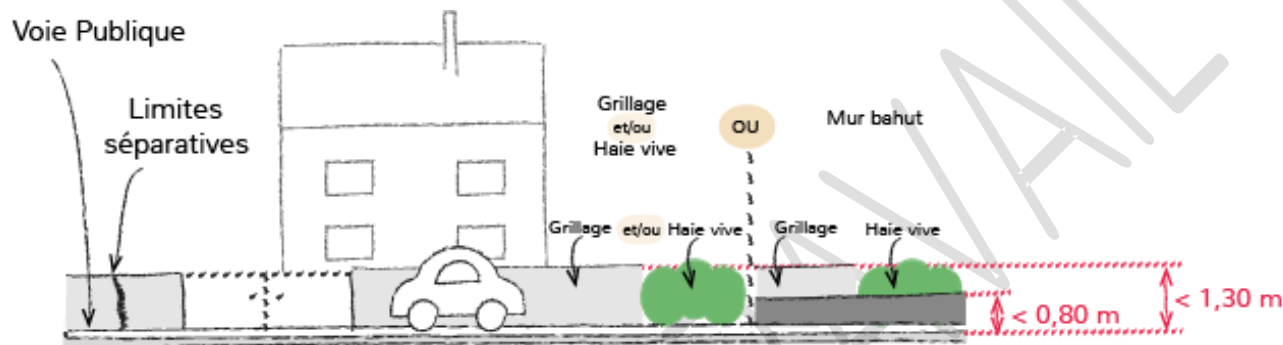
La hauteur de la clôture se mesure :

- A partir du niveau du sol de l'emprise publique qui jouxte le terrain pour les limites sur voie / emprises publiques / espaces assimilés aux emprises publiques,
- A partir du terrain naturel pour les clôtures en limites séparatives, avant tout remaniement de terrain.

Des dérogations ponctuelles de hauteur dans la limite d'une vingtaine de cm pourront être accordées si le relief naturel le justifie.

- Les clôtures doivent par leur aspect, leurs dimensions et la nature de leurs matériaux, être en harmonie avec le caractère des lieux avoisinants et des paysages naturels. Les clôtures et portails doivent être partie intégrante de la conception architecturale d'ensemble de la construction et participer à la continuité du bâti le long des espaces publics.
- La hauteur totale en bordure de voies publiques et d'emprises publiques ne peut excéder 1.30m (sauf difficulté particulière de visibilité). La hauteur totale en limite séparative ne peut excéder 1.80m.
- Les clôtures seront constituées soit :
 - D'un grillage et/ou haie vive,
 - D'un mur bahut de 0.80m surmonté d'éléments perméables (grillage et/ou haie vive). Les brises vues de type brande de bruyère, canisses, végétation synthétique, bois ou assimilés,... sont interdits pour les clôtures visibles depuis la voie publique.





- d. Les murs seront traités dans le respect des dispositions du #4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » quant à leur finition et devront être en harmonie avec la façade principale.

4.7

Enseignes

Les enseignes doivent s'intégrer avec sobriété aux volumes architecturaux (composition, proportions, couleurs). Les matériaux employés devront être inaltérables afin d'éviter toute souillure de la façade.
Leur uniformité sera recherchée à l'échelle de chaque zone.

Les enseignes pourront être éclairées mais les enseignes lumineuses sont interdites.

4.8

Eléments techniques

- Les ouvrages nécessaires à l'alimentation en énergie, aux fluides, à la téléphonie ou au haut débit devront être intégrés le plus discrètement possible aux façades, aux clôtures et/ou aux toitures.
Tout autre élément de nature à porter atteinte à l'esthétique des façades visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public (pompes à chaleur, climatiseurs, postes de détente de gaz...) est interdit à moins :



	• D'être encastré en totalité dans la façade et masqué par une grille (ou dispositif équivalent) de même couleur que la façade, • Ou de ne pas porter atteinte à la libre circulation des individus dans l'espace public, à la sécurité et la visibilité des lieux et d'être masqué par une grille (ou dispositif équivalent) de même couleur que la façade. - Les antennes, paraboles, locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toitures. - Les gouttières doivent être en harmonie avec la façade ou intégrées dans le bâti. - Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée au #3 « VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ». Rappel : Le pourcentage de pente peut être adapté pour tenir compte de l'intégration possible de panneaux solaires ou photovoltaïques. Les panneaux solaires ou photovoltaïques pourront être soit intégrés, soit encastrés, soit posés mais ne pourront pas être d'une pente différente de celle de la toiture. En cas de panneaux solaires ou photovoltaïques sur les toitures terrasses, ces derniers devront être soit intégrés, soit encastrés, soit posés, et en cas d'inclinaison, ils ne devront pas dépasser l'acrotère. Les éoliennes individuelles sont proscrites.
4.9	Cas particuliers
4.9.1	<i>Equipements d'intérêt collectifs et services publics</i>
	Les règles du #4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics pour tenir compte des contraintes commandées par des impératifs techniques, architecturaux, technologiques, d'exploitation, de gestion, de sécurité,...
4.9.2	<i>Parti pris architectural contemporain et adaptations au changement climatique</i>
	Les dispositions architecturales du présent règlement concernant les façades, les menuiseries/ouvertures et les toitures peuvent être adaptées pour permettre la réalisation d'une construction contemporaine et/ou bioclimatique parfaitement intégrée au tissu



urbain ou à l'environnement paysagé. Le parti architectural, les éléments permettant l'intégration du projet et les choix de conception bioclimatique doivent être explicitement justifiés.

#5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1	Espaces libres ou non bâtis / Espaces publics
	Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain dans les conditions suivantes. Ils devront être plantés. La végétalisation des espaces peut être travaillée de manière horizontale (noues, linéaires de haies, espaces verts,...) ou verticale (arbres,...). Des espèces locales, mellifères, peu consommatrices d'eau, non allergènes et le moins inflammable possible doivent être préférentiellement utilisées. Les espèces nuisibles et/ou espèces exotiques envahissantes / invasives doivent être évitées. Les aires de stationnement devront être plantées (gestion de l'ombre, ornement de l'espace public...).
5.2	Transition avec les zones agricoles ou naturelles
	L'interface avec les zones agricoles ou naturelles doit être traitée : végétalisation, cheminements doux, traitement spécifique des clôtures,...
5.3	Eléments identifiés au titre du L151-19 du code de l'urbanisme à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre paysager, culturel, historique ou architectural <i>Le descriptif des éléments concernés, identifiés sur le plan de zonage via une numérotation, est intégré aux annexes du règlement écrit</i>
5.3.1	Patrimoine bâti



Le patrimoine bâti doit être préservé et mis en valeur. Il devra être conservé, et réhabilité le cas échéant, dans le respect de son histoire (matériaux, techniques,...).
Les Architectes des Bâtiments de France seront utilement associés au projet.

#6 – STATIONNEMENT

	Règles générales
6.1	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré : - Sur le terrain d'assiette en dehors des voies de desserte, - Dans son environnement immédiat dans les conditions prévues par le Code de l'urbanisme.
6.2	Le nombre de places de stationnement exigées calculé en fonction de la surface de plancher sera arrondi au nombre supérieur.
6.3	La suppression d'une ou plusieurs place(s) de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée que si : - La place supprimée est recréée sur le terrain ou dans son environnement immédiat, - L'intérêt collectif l'exige / le justifie.
6.4	La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus par le présent article est celle auquel le projet est le plus assimilable.
6.5	Caractéristiques techniques des places de stationnement : 5,00m x 2,30m minimum par place.
6.6	Le nombre de places de stationnement doit permettre de répondre aux besoins de la construction (y compris personnel, livraison, public,...) et ne peut être inférieur aux minimas par destination explicités dans le tableau ci-dessous.



6.7	Lorsqu'une opération comprend plusieurs destinations, le nombre de places est calculé en application de la norme propre à chaque destination. Ces règles peuvent être minorées s'il est démontré une rotation suffisante pour satisfaire aux besoins de chaque destination permettant la mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement.
6.8	Lors d'un changement de destination, le nombre de places de stationnement exigé devra être conforme à la nouvelle destination. Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions inaccessibles en véhicule.
6.9	Les obligations de stationnement ne s'appliquent que si la construction dispose d'un accès, direct ou par l'intermédiaire d'une servitude de passage, à une voie circulée.
6.10	Les espaces dédiés au stationnement des véhicules doivent être traités avec des matériaux perméables (sauf impossibilité technique justifiée).

Normes de stationnement			
Les aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol admises dans la zone doivent répondre aux normes de stationnement indiquées ci-dessous :			
Destinations / Sous-destinations		Nombre de places minimal imposé aux véhicules motorisés	Nombre de places minimal imposé pour les vélos
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Nombre de places à adapter aux besoins de l'exploitation (employés et visiteurs)	Néant
Habitation	Hébergement	1 place par chambre ou unité d'hébergement	1 place pour 3 emplacements motorisés



Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	1 place par tranche entamée de 25m ² de surface de plancher	Néant
	Restauration	1 place par tranche entamée de 10m ² de salle de restaurant	Néant
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place par tranche entamée de 25m ² de surface de plancher	Néant
	Cinéma	Nombre de place à adapter aux besoins de l'équipement (employés et visiteurs)	Néant
	Hôtels	1 place par chambre ou unité d'hébergement	1 place pour 3 emplacements motorisés
	Autres hébergements touristiques		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Nombre de places à adapter aux besoins de l'équipement (employés et visiteurs)	1 place pour 5 emplacements motorisés
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		



	Salles d'art et de spectacles		
	Equipements sportifs		
	Lieux de culte		
	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Bureau	1 place par tranche entamée de 25m ² de surface de plancher	1 place pour 3 emplacements motorisés
	Centre de congrès et d'exposition	Nombre de places à adapter aux besoins de l'équipement (employés et visiteurs)	Néant

Chapitre 3 / EQUIPEMENTS ET RESEAUX

#7 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

7.1	Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès à une voie publique ou privée.
7.2	Les accès et voies doivent être adaptés à la nature et à l'importance de l'opération envisagée. Leur largeur ne peut être inférieure 6.00m.



7.3	Les accès ou voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences fixées par les textes réglementaires concernant la défense contre l'incendie (caractéristiques d'une voie engin), la protection civile, le brancardage, la sécurité des biens et des personnes et l'enlèvement des ordures ménagères.
7.4	Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique et les voiries doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles et des piétons y compris des piétons en situation de handicap. Pour rappel : Le gestionnaire de la voirie est le seul organe compétent pour autoriser la création de nouveaux accès sur les voies existantes. Au droit de celles-ci, des contraintes d'aménagement pourront être exigées pour garantir les conditions de visibilité et de sécurité suffisantes.
7.5	Les voies nouvelles en impasse sont à éviter. Elles peuvent être autorisées en cas d'impossibilité technique de connexion sur des voiries existantes ou futures. Elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour notamment les véhicules de secours et de ramassage des déchets. Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction d'immeubles bâtis pour assurer son prolongement futur.

#8 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

8.1	Eau potable
	Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et conformes aux normes sanitaires en vigueur.
8.2	Assainissement
	Toute construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines, suffisantes et conformes à la réglementation en vigueur, raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.



	L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les milieux naturels, fossés ou réseaux d'eaux pluviales.
8.3	Eaux pluviales
8.3.1	Généralités
	Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, en particulier celles issues du ruissellement sur les toitures, dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements visant à la limitation des débits évacués de la propriété (et éventuellement ceux nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales dans la mesure où ils ne génèrent pas une augmentation du risque inondation par ruissellement urbain), doivent être assurés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Seront à privilégier : - Les aménagements qui ne présenteront pas d'imperméabilisation et de pollution du milieu naturel, - Les dispositifs visant à écrêter les pluies (bassins ou noues de rétention, bassins d'orage, cuves de rétention des eaux de pluie (vidangées après les pluies),...) avant leur retour au milieu naturel, - Les aménagements hydrauliques permettant, une compensation au plus près des projets urbains, par une rétention/infiltration des eaux de ruissellement dans le sous-sol (concerne uniquement des eaux non polluées comme les eaux de toitures). Il conviendra également de s'assurer au préalable de l'absence de conséquences potentielles de ces dispositifs sur les nappes d'eau souterraine et sur la stabilité des sols. Lorsque le sous-sol est traversé par un canal, les aménagements ne devront pas porter atteinte à ces installations notamment en modifiant leur tracé et leurs écoulements.
8.4	Electricité et communications électroniques
	Pour les nouveaux bâtiments, l'installation doit permettre le raccordement des constructions aux réseaux en souterrain sauf contrainte technique particulière dûment justifiée. Si les infrastructures extérieures au périmètre de l'opération ne sont pas existantes, les équipements (fourreaux, chambres,...) permettant d'assurer le raccordement de l'opération jusqu'au domaine public doivent être anticipés pour permettre un raccordement ultérieur.



	Ces dispositions sont également préconisées pour les bâtiments existants.
8.5	Réseaux incendie
	Les possibilités de construction ou d'aménagement sont conditionnées à l'existence de moyens suffisants de défense extérieure contre l'incendie selon la réglementation en vigueur.

DOC DE TRAVAIL



II] LES ZONES A URBANISER (AU)

Les zones à urbaniser, dites zones **AU**, correspondent aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation à court, moyen ou long terme.

Les zones **AU** du PLU de Montsérét sont divisées en deux zones distinctes :

- La zone **1AU**, correspondant à un secteur extensif ouvert à l'urbanisation, à vocation principalement résidentielle
 - ➔ La zone **1AU** fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). Les constructions y sont autorisées uniquement dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble et à condition que les équipements publics nécessaires soient réalisés et que les principes imposés par l'OAP soient respectés.
- La zone **2AU**, correspondant à un secteur extensif bloqué à l'urbanisation à vocation résidentielle et/ou équipementielle
 - ➔ L'ouverture à l'urbanisation de la zone **2AU** est conditionnée à une évolution du document d'urbanisme

Les zones à urbaniser sont concernées par le périmètre de protection des abords de 500m autour du monument inscrit « Ensemble des vestiges du Château de Montsérét ».

Les projets portés au sein de ce périmètre sont soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.



1. ZONE 1AU

La zone 1AU correspond à un secteur extensif ouvert à l'urbanisation, à vocation principalement résidentielle.

La zone 1AU fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). Les constructions y sont autorisées uniquement dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble (portant sur l'ensemble des terrains de la zone) et à condition que les équipements publics nécessaires soient réalisés et que les principes imposés par l'OAP soient respectés.

Chapitre 1 / DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

#1 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sont interdites les constructions ou installations ne se rapportant pas aux destinations et sous-destinations autorisées ci-dessous				
Zonage	Destinations autorisées	Sous-destinations autorisées	Conditions d'implantation des destinations / sous destinations autorisées	Mixité fonctionnelle et sociale
1AU	Habitation	Logement	Néant	L'opération d'aménagement d'ensemble devra présenter un minimum de : - 20% de logements aidés - 30% de logements de petite / moyenne taille (T2 / T3)
		Hébergement	Néant	
1AU	Equipements d'intérêt collectif et services	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Néant	Néant



publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Equipements sportifs		
	Autres équipements recevant du public		

#2 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Zonage	Sont interdits :
	Les constructions, les usages et affectations des sols ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations autorisées et/ou soumises à conditions particulières listées dans le chapitre 1 du présent règlement.
	Tous dépôts, constructions, installations ou aménagements dans le lit des ravins et cours d'eau, ainsi que dans une bande de 15.00m à compter de leurs rives naturelles ou aménagées.
	Les constructions et aménagements qui, par leur nature, leurs caractéristiques, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Les destinations de constructions autorisées (éventuellement assorties de leurs conditions d'implantation) et les usages et affectations des sols, constructions et activités mentionnés au tableau « Sont soumis à conditions : » ne sont pas concernés.



1AU

ELABORATION - PLU MONTSERET REGLEMENT - REGLEMENT ECRIT

- | |
|---|
| Les habitations légères de loisirs (HLL) ainsi que les parcs résidentiels de loisirs (PRL).
Les terrains de camping et de caravaning.
Les installations des caravanes hors terrains aménagés ainsi que le stationnement isolé de plus de trois mois de caravane (sauf dans les bâtiments sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur).
Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles.
Les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme. |
| Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables ainsi que les dépôts de véhicules soumis ou non à autorisation. |
| Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs. |
| L'ouverture et l'exploitation de carrières. |
| La reconstruction de bâtiments démolis ou détruits par des risques naturels excepté si des aménagements spécifiques ont été réalisés pour prévenir ce risque. |

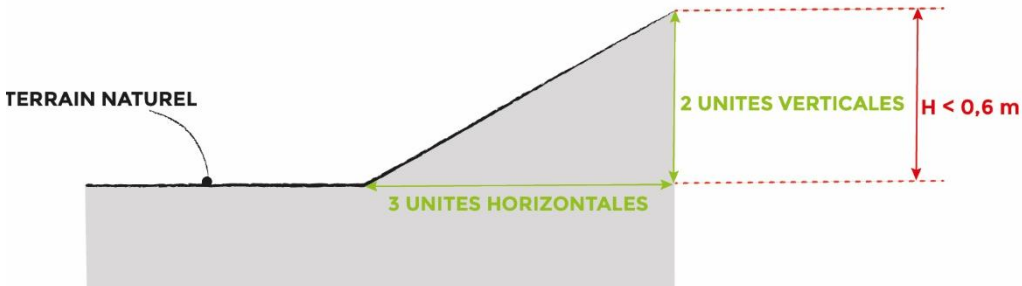


Sont soumis à conditions :		
Les usages et affectations des sols, et activités non mentionnés ci-dessous, sont réputés autorisés.		
Pour rappel : Autres réglementations applicables aux constructions/installations/usages des sols et activités autorisés (et/ou soumis à condition) dans la zone.		Tout projet peut être concerné par une servitude d'utilité publique ou une réglementation qui s'impose au PLU notamment en matière de sécurité et de salubrité publique (ex : Règlement Sanitaire Départemental), d'archéologie ou de patrimoine, d'environnement ou encore de paysage. Pour les Servitudes d'Utilité Publique, il convient de se reporter à la liste par commune annexée au PLU et au Géoportail de l'Urbanisme pour sa représentation graphique (https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr). Le Règlement Sanitaire Départemental est disponible sur le site du Conseil Départemental 11. Dans les espaces concernés par le risque inondation, tout porteur de projet d'aménagement ou de construction devra consulter les services de l'Etat spécialisés dans la prévention des risques inondation.
Zonage	Usages et affectations des sols, constructions et activités	Conditions d'implantation / interdiction
1AU	Affouillements et exhaussements de sol	Leur réalisation devra être liée : - Aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone. Dans ce cas, les talus créés doivent présenter une pente maximale de 2v/3h (voir illustration ci-dessous) et les exhaussements sont limités à 0.60m, - À des aménagements paysagers, - À des aménagements hydrauliques, - À des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de desserte par



1AU

ELABORATION - PLU MONTSERET REGLEMENT - REGLEMENT ECRIT

	les réseaux, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public, - À la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique, - Aux travaux nécessaires à la préservation, au maintien ou la remise en état des continuités écologiques.
	<i>Illustration pente maximale : 2 unités verticales / 3 unités horizontales</i> 
Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)	L'ouverture n'est autorisée qu'aux conditions suivantes : - Qu'elle soit utile au fonctionnement du quartier ou que l'implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de cette installation, - Qu'elle soit compatible avec la proximité de logements, - Que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage : nuisances notables, incendie, explosion,...
Extensions	Elles sont autorisées dans le respect des dispositions du chapitre 2 « CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » du présent règlement de la zone 1AU.
Annexes	Elles sont autorisées à conditions : - De n'avoir qu'une seule annexe de même nature par unité foncière,



1AU

ELABORATION - PLU MONTSERET REGLEMENT - REGLEMENT ECRIT

		- De ne pas dépasser 3.50m de hauteur hors tout (2.50m en cas de toiture terrasse), - De ne pas dépasser 20m² d'emprise au sol, - De ne pas dépasser 6m de longueur maximum, - De ne pas dépasser trois annexes par unité foncière (50m² maximum d'emprise au sol totale), - D'être en harmonie avec la construction principale (architecture, matériaux, couleurs...), - De respecter les dispositions du chapitre 2 « CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » du présent règlement de la zone AU, - De ne pas servir d'habitation.
	Piscines	Les piscines sont admises à condition d'être implantées à 2.00m minimum de l'alignement des voies publiques ou privées desservant les constructions, des autres emprises publiques et des autres limites séparatives (cette distance est portée à 5.00m par rapport à la limite du domaine public routier départemental).
	Abris pour animaux	Ils sont autorisés dans la mesure où ils ne génèrent pas de nuisance excessive pour le voisinage.



Chapitre 2 / CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

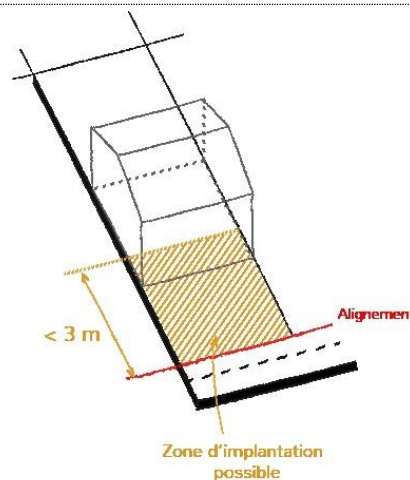
#3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

3.1 Règles générales

- 3.1.1 L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade. Des règles spécifiques peuvent cependant s'appliquer sur les saillies et débords.

- 3.1.2 Les façades sur rue des constructions doivent être édifiées dans une bande de 3.00m de large à compter de l'alignement.



Elles peuvent également s'implanter à 5.00m de l'alignement au droit d'espaces non clos destinés au stationnement des véhicules.



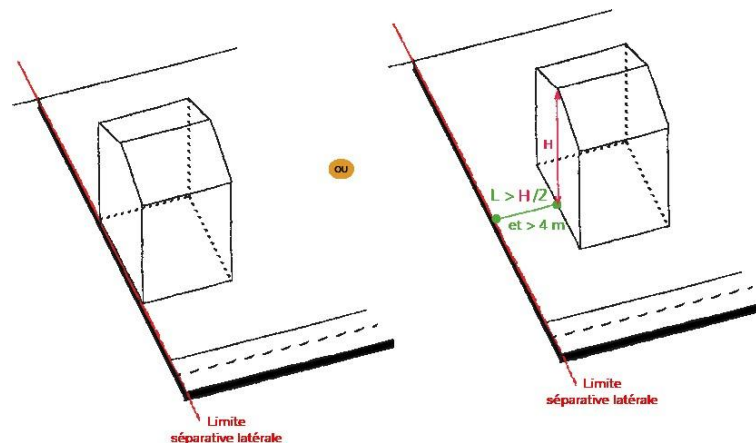
	Les petites saillies en façade surplombant le domaine public ou les prospects, y compris les débords de toiture d'une profondeur maximum de 0,50m, sont autorisées. Elles peuvent nécessiter un accord préalable du gestionnaire de voirie.
3.1.3	Les piscines sont admises à condition d'être implantées à 2.00m minimum de l'alignement des voies publiques ou privées desservant les constructions et des autres emprises publiques (cette distance est portée à 5.00m par rapport à la limite du domaine public routier départemental).
3.2	Cas particuliers
3.2.1	<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i>
	Les règles générales ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics et, notamment, les installations techniques de distribution d'énergie électrique.
3.2.2	<i>Opérations d'aménagement d'ensemble</i>
	Des conditions différentes peuvent être acceptées lors de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble.



IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

3.3 Règles générales

- 3.3.1 Si elle ne jouxte pas la limite séparative aboutissant aux voies, la distance horizontale de tout point d'une façade ne joignant pas la limite séparative au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L = H/2$) sans pouvoir être inférieure à 4.00m.



- 3.3.2 Les annexes autorisées peuvent être implantées en limites séparatives ou à 2.00m minimum des limites séparatives.

- 3.3.3 Les piscines sont admises à condition d'être implantées à 2,00m minimum des limites séparatives.

3.4 Cas particuliers

3.4.1 *Équipements d'intérêt collectif et services publics*

Les règles générales ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics et, notamment, les installations techniques de distribution d'énergie électrique.

3.4.2 *Opérations d'aménagement d'ensemble*

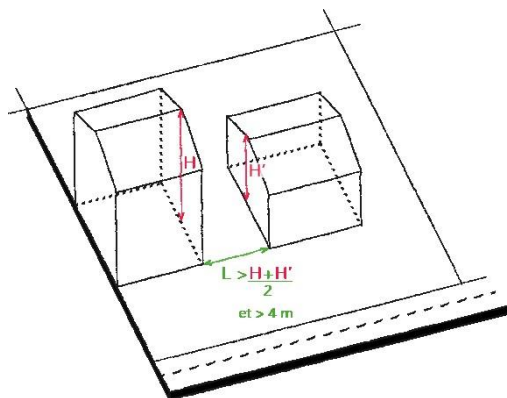
Des conditions différentes peuvent être acceptées lors de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble.



IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

3.5 Règles générales

- 3.5.1 Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions sans pouvoir être inférieure à 4.00m.



3.6 Cas particuliers

3.6.1 *Equipements d'intérêt collectif et services publics*

Les règles générales ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics et, notamment, les installations techniques de distribution d'énergie électrique.

3.6.2 *Opérations d'aménagement d'ensemble*

Des conditions différentes peuvent être acceptées lors de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble.

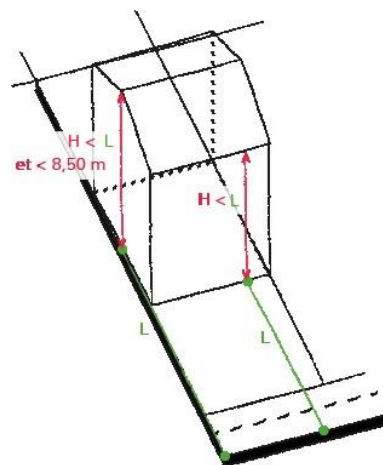
EMPRISE AU SOL



3.6	Néant
-----	-------

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

3.7	Mode de calcul
3.7.1	<i>Définition</i> La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux défini par un plan altimétrique détaillé, jusqu'au sommet du bâtiment (le faîtage), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
3.7.2	Les installations techniques en toiture de très faible emprise (antennes, cheminées,...) peuvent déroger à la hauteur maximale autorisée dans une limite de +1.00m. Les dispositifs destinés à produire de l'énergie ne sont pas concernés par cette disposition.
3.8	Règles générales
3.8.1	<i>Hauteur relative</i> La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H < L$).
3.8.2	<i>Hauteur absolue</i> La hauteur de toute construction ne peut excéder 8.50m (R+1 maximum).





3.9	Cas particuliers
3.9.1	<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i> Les règles générales ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics et, notamment, les installations techniques de distribution d'énergie électrique.
3.9.2	<i>Annexes</i> La hauteur des annexes est limitée à 3.50m .

#4 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1	Règles générales
4.1.1	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. Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques de son site d'implantation. Toute construction de caractère ou de type étranger à la région est interdite.
4.1.2	Les matériaux extérieurs doivent être pérennes, de qualité (matériaux à destination constructive) et conserver une stabilité dans le temps. L'utilisation de matériaux biosourcés est recommandée.
4.1.3	Tout porteur de projet doit veiller à ne pas créer d'ouvrage favorisant la stagnation des eaux pour éviter la prolifération des moustiques (conception des ouvrages pluviaux avec vidange rapide, terrasses sur plots non imperméabilisées, pentes de toiture permettant un écoulement total des eaux,...).



4.2	Toitures
4.2.1	<i>Formes et type de toiture</i>
	Les toitures doivent présenter une pente comprise entre 30 et 33%. Les toitures terrasses sont interdites sauf pour les annexes.
4.2.2	<i>Aspects et couleurs</i>
	Matériaux de type tuiles canal de teinte claire ou vieilles. Pour les toitures terrasses des annexes, les matériaux et couleurs devront permettre une bonne intégration au site (matériaux brillants interdits, couleurs neutres,...).Elles pourront être végétalisées.
4.2.3	<i>Dispositifs destinés à produire de l'énergie / de la chaleur</i>
	Tout dispositif destiné à produire de l'énergie / de la chaleur doit parfaitement épouser la pente du toit ou être intégré au bâti (substitution à la couverture). Le pourcentage de pente peut être adapté pour tenir compte de l'intégration possible de panneaux photovoltaïques ou solaires. Les panneaux photovoltaïques ou solaires pourront être soit intégrés, soit encastrés, soit posés mais ne pourront pas être d'une pente différente de celle de la toiture. Les porteurs de projet pourront utilement s'appuyer sur le guide « capteurs solaires » établi par le Département de l'Aude (annexe au règlement du PLU).
4.3	Ouvertures / menuiseries
4.3.1	<i>Formes</i>
	Les fenêtres auront une tendance verticale ou horizontale. Les formes arrondies sont interdites.



4.3.2	<i>Aspects et couleurs</i>
	Les couleurs vives, primaires (bleu, rouge, jaune), criardes sont interdites. Le blanc est autorisé. Les éléments de fermeture devront être en bois, en aluminium ou en PVC.
4.4	Façades
4.4.1	<i>Aspects</i>
	Les placages décoratifs et imitation de matériaux, ainsi que les revêtements de type bardage bois et les appareillages peints ou dessinés de fausses pierres, sont interdits. Les matériaux apparents (façades en pierre) doivent être laissés naturels, c'est-à-dire ne pas être peints ou vernis mais rejointés au mortier de chaux. Les enduits de façades seront talochés ou grattés, teintés dans la masse.
4.4.2	<i>Couleurs</i>
	Les couleurs vives, primaires (bleu, rouge, jaune), criardes ainsi que le blanc sont interdits. Il conviendra de rechercher une homogénéité des couleurs sur une même façade et les éléments extérieurs (clôtures,...) devront être en harmonie avec la façade principale du bâtiment. Il conviendra également de rechercher une homogénéité des couleurs au niveau des éléments d'ouverture/de fermeture entre eux. Les couleurs devront être dans tous les cas conformes au nuancier disponible en Mairie.
4.5	Balcons, escaliers, auvents
	Les escaliers extérieurs permettant l'accès à l'étage doivent faire partie intégrante de la construction et être réalisés dans les



mêmes matériaux que cette dernière.

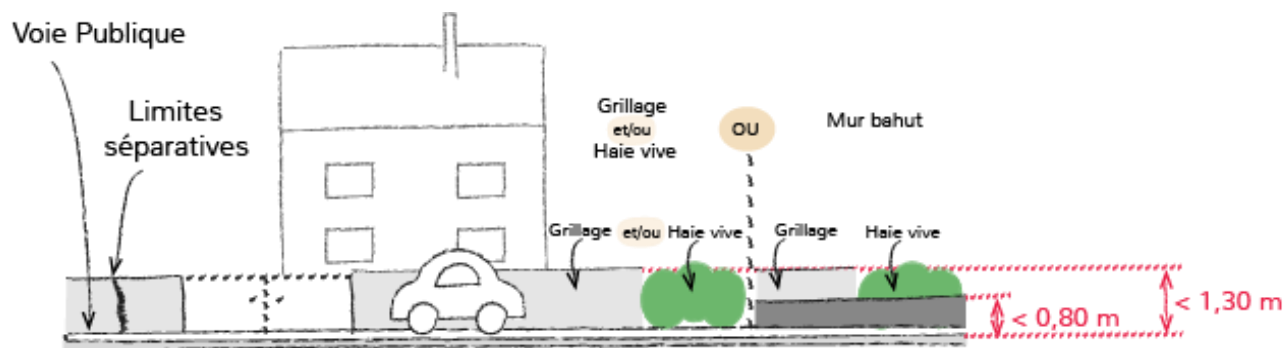
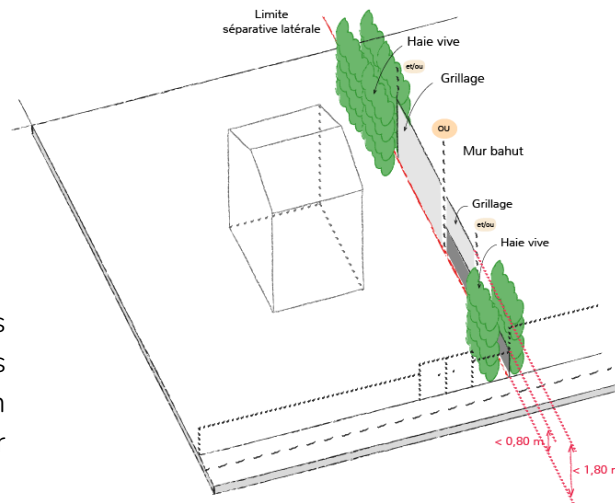
4.6	Souches de cheminées et éléments de ferronnerie
	Les souches de cheminées ne doivent pas être construites en applique sur mur pignon ou latéral en façade. Les conduits sont interdits en applique sur façade. Les éléments de ferronnerie devront être traités avec simplicité.
4.7	Vérandas
	Dans le cas de vérandas, d'autres solutions que celles de base, énumérées ci-dessus, sont admises. Elles doivent néanmoins être en harmonie avec la construction principale (matériaux, couleurs, forme...).
4.8	Clôtures
	Pour rappel : L'édification de clôtures n'est pas obligatoire, toutefois si elle est envisagée, elle est soumise à déclaration préalable et doit respecter les conditions suivantes. La hauteur de la clôture se mesure : - A partir du niveau du sol de l'emprise publique qui jouxte le terrain pour les limites sur voie / emprises publiques / espaces assimilés aux emprises publiques, - A partir du terrain naturel pour les clôtures en limites séparatives, avant tout remaniement de terrain. Des dérogations ponctuelles de hauteur dans la limite d'une vingtaine de cm pourront être accordées si le relief naturel le justifie. Dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensembles ou de groupes d'habitations, les clôtures devront être traitées de manière homogène.



1AU

ELABORATION - PLU MONTSERET REGLEMENT - REGLEMENT ECRIT

- a. Les clôtures doivent par leur aspect, leurs dimensions et la nature de leurs matériaux, être en harmonie avec le caractère des lieux avoisinants et des paysages naturels. Les clôtures et portails doivent être partie intégrante de la conception architecturale d'ensemble de la construction et participer à la continuité du bâti le long des espaces publics.
- b. La hauteur totale en bordure de voies publiques et d'emprises publiques ne peut excéder 1.30m (sauf difficulté particulière de visibilité). La hauteur totale en limite séparative ne peut excéder 1.80m.
- e. Les clôtures seront constituées soit :
- D'un grillage et/ou haie vive,
 - D'un mur bahut de 0.80m surmonté d'éléments perméables (grillage et/ou haie vive). Les brises vues de type brande de bruyère, canisses, végétation synthétique, bois ou assimilés,... sont interdits pour les clôtures visibles depuis la voie publique.



- c. Les murs seront traités dans le respect des dispositions du #4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » quant à leur finition et devront être en harmonie avec la façade principale.



4.9	Eléments techniques
	- Les ouvrages nécessaires à l'alimentation en énergie, aux fluides, à la téléphonie ou au haut débit devront être intégrés le plus discrètement possible aux façades, aux clôtures et/ou aux toitures. Tout autre élément de nature à porter atteinte à l'esthétique des façades visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public (pompes à chaleur, climatiseurs, postes de détente de gaz,...) est interdit à moins : • D'être encastré en totalité dans la façade et masqué par une grille (ou dispositif équivalent) de même couleur que la façade, • Ou de ne pas porter atteinte à la libre circulation des individus dans l'espace public, à la sécurité et la visibilité des lieux et d'être masqué par une grille (ou dispositif équivalent) de même couleur que la façade. - Les antennes, paraboles, locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toitures. - Les gouttières doivent être en harmonie avec la façade ou intégrées dans le bâti. - Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée au #3 « VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ». Rappel : Le pourcentage de pente peut être adapté pour tenir compte de l'intégration possible de panneaux solaires ou photovoltaïques. Les panneaux solaires ou photovoltaïques pourront être soit intégrés, soit encastrés, soit posés mais ne pourront pas être d'une pente différente de celle de la toiture. En cas de panneaux solaires ou photovoltaïques sur les toitures terrasses, ces derniers devront être soit intégrés, soit encastrés, soit posés, et en cas d'inclinaison, ils ne devront pas dépasser l'acrotère. Les éoliennes individuelles sont proscrites.



4.10	Cas particuliers
4.10.1	<i>Equipements d'intérêt collectifs et services publics</i>
	Les règles du #4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics pour tenir compte des contraintes commandées par des impératifs techniques, architecturaux, technologiques, d'exploitation, de gestion, de sécurité,...
4.10.2	<i>Parti pris architectural contemporain et adaptations au changement climatique</i>
	Les dispositions architecturales du présent règlement concernant les façades, les menuiseries/ouvertures et les toitures peuvent être adaptées pour permettre la réalisation d'une construction contemporaine et/ou bioclimatique parfaitement intégrée au tissu urbain ou à l'environnement paysagé. Le parti architectural, les éléments permettant l'intégration du projet et les choix de conception bioclimatique doivent être explicitement justifiés.



#5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1	Espaces libres ou non bâtis / Espaces publics
	Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain dans les conditions suivantes. Ils devront être plantés, en particulier les aires de stationnement (gestion de l'ombre, ornement de l'espace public...). La végétalisation des espaces peut être travaillée de manière horizontale (noues, linéaires de haies, espaces verts,...) ou verticale (arbres,...). Des espèces locales, mellifères, peu consommatrices d'eau, non allergènes et le moins inflammable possible doivent être préférentiellement utilisées. Les espèces nuisibles et/ou espèces exotiques envahissantes / invasives doivent être évitées.
5.2	Transition avec les zones agricoles ou naturelles
	L'interface avec les zones agricoles ou naturelles doit être traitée : végétalisation, cheminements doux, traitement spécifique des clôtures,... Lorsque les orientations d'aménagement et de programmation identifient un espace d'interface végétalisé à préserver ou à régénérer, il est strictement interdit de le supprimer ou de mettre en œuvre des actions pouvant porter atteinte à la santé des végétaux. Seules les interventions nécessaires à la sécurité, à la restauration, à l'entretien ou à la salubrité des lieux sont autorisées.
5.4	Imperméabilisation des sols
	Les projets devront être étudiés avec un objectif de minoration de l'impact de l'imperméabilisation des voies, des espaces publics et des places de stationnement sur l'imperméabilisation globale du projet (utilisation de matériaux perméables notamment). Le traitement des eaux de ruissellement doit également être étudié avec soin notamment pour gérer l'augmentation des débits due à l'imperméabilisation mais également pour réduire la pollution de ces eaux initialement propres.



1AU

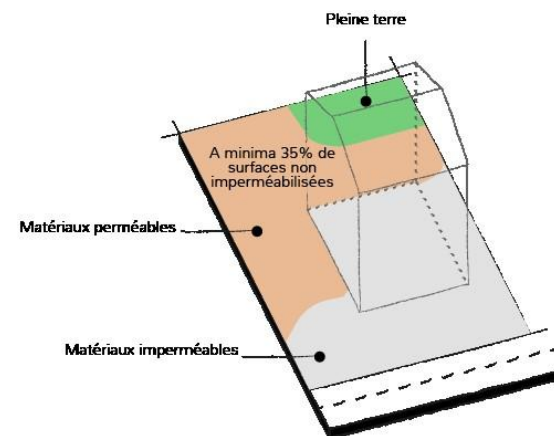
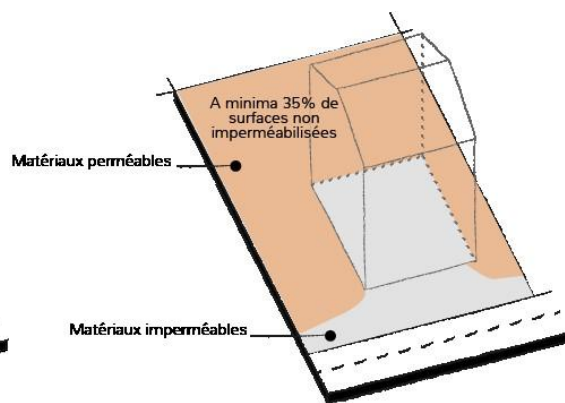
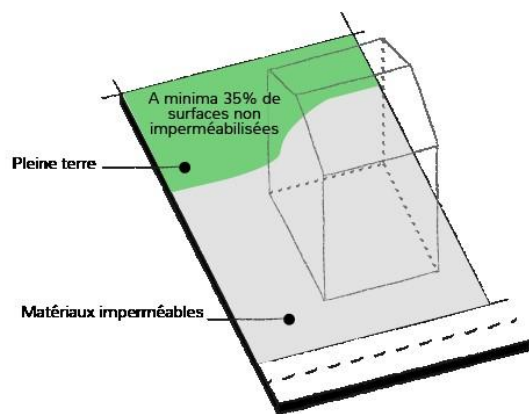
ELABORATION - PLU MONTSERET REGLEMENT - REGLEMENT ECRIT

Chaque unité foncière devra présenter a minima 35% de surfaces non imperméabilisées. Cette surface peut être obtenue de plusieurs façons :

- pleine terre (coefficient 1)
- matériaux perméables (coefficient 0.5)

Exemple : une parcelle de 1000m² doit présenter 350m² de surfaces non imperméabilisées. Plusieurs solutions sont envisageables :

- 350 m² de pleine terre = 350m² de surface non imperméabilisée
- 700 m² de matériaux perméables = 350 m² de surface non imperméabilisée
- 150m² de pleine terre + 400m² de matériaux perméables = 350m² de surface non imperméabilisée





#6 – STATIONNEMENT

	Règles générales
6.1	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré : - Sur le terrain d'assiette en dehors des voies de desserte, - Dans son environnement immédiat dans les conditions prévues par le Code de l'urbanisme.
6.2	Le nombre de places de stationnement exigées calculé en fonction de la surface de plancher sera arrondi au nombre supérieur.
6.3	Au sens du présent règlement, une place commandée est une place qui n'est accessible que par une autre place de stationnement. Les places commandées ne sont admissibles que pour la sous destination « Logement ».
6.4	La suppression d'une ou plusieurs place(s) de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée que si : - La place supprimée est recrée sur le terrain ou dans son environnement immédiat, - L'intérêt collectif l'exige / le justifie.
6.5	La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus par le présent article est celle auquel le projet est le plus assimilable.
6.6	Caractéristiques techniques des places de stationnement : 5,00m x 2,30m minimum par place.
6.7	Pour l'ensemble des destinations hors logements, le nombre de places de stationnement doit permettre de répondre aux besoins de la construction (y compris personnel, livraison, public,...) et ne peut être inférieur aux minimas par destination explicités dans le tableau ci-dessous.
6.8	Lorsqu'une opération comprend plusieurs destinations, le nombre de places est calculé en application de la norme propre à chaque



	destination. Ces règles peuvent être minorées s'il est démontré une rotation suffisante pour satisfaire aux besoins de chaque destination permettant la mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement.
6.9	La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante à usage d'habitation et régulièrement édifiée à la date d'approbation du présent règlement à condition qu'il ne soit pas créé plus de 30 m² de surface de plancher. Dans ce cas, une place supplémentaire est exigée. Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions inaccessibles en véhicule.
6.10	Lors d'un changement de destination, le nombre de places de stationnement exigé devra être conforme à la nouvelle destination. Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions inaccessibles en véhicule.
6.11	Les obligations de stationnement ne s'appliquent que si la construction dispose d'un accès, direct ou par l'intermédiaire d'une servitude de passage, à une voie circulée.
6.12	Les espaces dédiés au stationnement des véhicules doivent être traités avec des matériaux perméables.
6.13	Lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, la mutualisation des espaces dédiés au stationnement doit être recherchée.



Normes de stationnement

Les aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol admises dans la zone doivent répondre aux normes de stationnement indiquées ci-dessous :

Destinations / Sous-destinations		Nombre de places minimal imposé aux véhicules motorisés	Nombre de places minimal imposé pour les vélos
Habitation	Logement	2 places par unité d'habitation dont : - 1 place non couverte - 1 place intégrée dans le volume bâti (garage) 0.5 places « visiteurs » par unité d'habitation dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble (aires de stationnement groupées / collectives)	1 place par unité d'habitation
	Hébergement	1 place par chambre ou unité d'hébergement	1 place pour 3 emplacements motorisés
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Nombre de places à adapter aux besoins de l'équipement (employés et visiteurs)	1 place pour 5 emplacements motorisés
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Etablissements d'enseignement, de santé		



1AU

ELABORATION - PLU MONTSERET REGLEMENT - REGLEMENT ECRIT

	et d'action sociale		
	Equipements sportifs		
	Autres équipements recevant du public		



Chapitre 3 / EQUIPEMENTS ET RESEAUX

#7 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

7.1	Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès à une voie publique ou privée.
7.2	Les accès et voies doivent être adaptés à la nature et à l'importance de l'opération envisagée.
7.3	Les accès ou voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences fixées par les textes réglementaires concernant la défense contre l'incendie (caractéristiques d'une voie engin), la protection civile, le brancardage, la sécurité des biens et des personnes et l'enlèvement des ordures ménagères.
7.4	Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique et les voiries doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles et des piétons y compris des piétons en situation de handicap. Pour rappel : Le gestionnaire de la voirie est le seul organe compétent pour autoriser la création de nouveaux accès sur les voies existantes. Au droit de celles-ci, des contraintes d'aménagement pourront être exigées pour garantir les conditions de visibilité et de sécurité suffisantes.
7.5	Les voies nouvelles en impasse sont à éviter. Elles peuvent être autorisées en cas d'impossibilité technique de connexion sur des voiries existantes ou futures. Elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour notamment les véhicules de secours et de ramassage des déchets. Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction d'immeubles bâtis pour assurer son prolongement futur.



#8 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

8.1	Eau potable
	Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et conformes aux normes sanitaires en vigueur.
8.2	Assainissement
	Toute construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines, suffisantes et conformes à la réglementation en vigueur, raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les milieux naturels, fossés ou réseaux d'eaux pluviales.
8.3	Eaux pluviales
8.3.1	Généralités
	Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, en particulier celles issues du ruissellement sur les toitures, dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements visant à la limitation des débits évacués de la propriété (et éventuellement ceux nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales dans la mesure où ils ne génèrent pas une augmentation du risque inondation par ruissellement urbain), doivent être assurés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Seront à privilégier : - Les aménagements qui ne présenteront pas d'imperméabilisation et de pollution du milieu naturel, - Les dispositifs visant à écrêter les pluies (bassins ou noues de rétention, bassins d'orage, cuves de rétention des eaux de pluie (vidangées après les pluies),...) avant leur retour au milieu naturel, - Les aménagements hydrauliques permettant, une compensation au plus près des projets urbains, par une rétention/infiltration des eaux de ruissellement dans le sous-sol (concerne uniquement des eaux non polluées comme les



	eaux de toitures). Il conviendra également de s'assurer au préalable de l'absence de conséquences potentielles de ces dispositifs sur les nappes d'eau souterraine et sur la stabilité des sols. Lorsque le sous-sol est traversé par un canal, les aménagements ne devront pas porter atteinte à ces installations notamment en modifiant leur tracé et leurs écoulements. Chaque nouvelle construction devra intégrer un système de récupération et de stockage des eaux pluviales issues du ruissellement des toitures. Il devra présenter une contenance minimale de 1m³ et disposer d'une surverse connectée au réseau pluvial collectif.
8.3.2	<i>Piscines</i> Les eaux de vidange de piscines sont interdites dans le réseau d'assainissement, elles pourront être évacuées vers le réseau d'eaux pluviales ou vers un réseau de fossés suffisamment dimensionné pour les recevoir, sous réserve de respecter les conditions suivantes : - vidange par temps sec uniquement, - débit de rejet maximum de 3 L/s, - les eaux ne devront pas être traitées dans les 15 jours précédant la vidange, - les gros objets flottants (feuilles, brindilles) seront retenus par une grille. En l'absence d'exutoire d'eaux pluviales, la vidange des piscines dans le caniveau de la chaussée est interdite et le rejet dans le sol de la parcelle est toléré sous réserve de justifier d'un dispositif d'infiltration adapté, correctement dimensionné et régulièrement entretenu. Le rejet sur la parcelle ne doit pas entraîner de conséquences dommageables sur le fonds voisin.
8.4	Electricité et communications électroniques Pour les nouveaux bâtiments, l'installation doit permettre le raccordement des constructions aux réseaux en souterrain sauf contrainte technique particulière dûment justifiée. Si les infrastructures extérieures au périmètre de l'opération ne sont pas existantes, les équipements (fourreaux, chambres,...) permettant d'assurer le raccordement de l'opération jusqu'au domaine public doivent être anticipés pour permettre un raccordement ultérieur. Ces dispositions sont également préconisées pour les bâtiments existants.



1AU

ELABORATION - PLU MONTSERET REGLEMENT - REGLEMENT ECRIT

8.5	Collecte des déchets Toute opération de plus de deux unités de logements sera dotée d'un dispositif permettant le ramassage des déchets. Il convient de se rapprocher des services gestionnaires afin de déterminer les modes de collecte et de tri qui devront être mis en œuvre en fonction de la taille et de la nature de l'opération. L'équipement sera à la charge de l'aménageur.
8.6	Réseaux incendie Les possibilités de construction ou d'aménagement sont conditionnées à l'existence de moyens suffisants de défense extérieure contre l'incendie selon la réglementation en vigueur.



2AU

2. ZONE 2AU

La zone **2AU** correspond à un secteur extensif bloqué à l'urbanisation à vocation résidentielle et/ou équipementielle.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone **2AU** est conditionnée à une évolution du document d'urbanisme



III] LES ZONES AGRICOLES (A)

La zone agricole, dite zone **A**, correspond aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Ce classement assure aussi le maintien des fonctions environnementales et paysagères de ces secteurs.

La zone **A** du PLU de Montsérét comporte deux sous-zones :

- La sous-zone **A**, correspondant aux espaces agricoles
- La sous-zone **Ae**, correspondant aux espaces agricoles comprenant des constructions existantes (écarts)

La zone agricole est concernée par le périmètre de protection des abords de 500m autour du monument inscrit « Ensemble des vestiges du Château de Montsérét ».

Les projets portés au sein de ce périmètre sont soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Chapitre 1 / DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

#1 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sont interdites les constructions ou installations ne se rapportant pas aux destinations et sous-destinations autorisées ci-dessous				
Zonage	Destinations autorisées	Sous-destinations autorisées	Conditions d'implantation des destinations / sous destinations autorisées	Mixité fonctionnelle et sociale
A Ae	Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	<i>Pour rappel : Le Règlement Sanitaire Départemental (RSD) peut imposer des conditions d'implantation différentes qui priment sur le règlement du PLU si elles sont plus restrictives.</i>	Néant
		Exploitation forestière		Néant



A

ELABORATION - PLU MONTSERET

REGLEMENT - REGLEMENT ECRIT

			Seul un logement de fonction* par exploitation est admis, à conditions : - Qu'il soit destiné au logement des exploitants dont la présence permanente et rapprochée est nécessaire pour assurer le fonctionnement et la surveillance des activités agricoles, - Qu'il soit implanté en priorité à proximité du siège d'exploitation pour éviter les atteintes à l'espace productif et le mitage du territoire, - Que l'exploitation ne dispose pas déjà d'un logement de fonction sur le site de l'exploitation, - Qu'il ne soit pas disjoint de l'exploitation après sa réalisation. <i>* La destination du logement de fonction est l'activité agricole et non l'habitation</i>	
A Ae	Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Sous réserve qu'il s'agisse d'installations ou constructions nécessaires à des équipements d'intérêt collectif en lien avec la gestion de l'eau, la prévention des risques, les réseaux, la production d'énergies renouvelables (hydro-électricité, biomasse, géothermie, bois énergie), l'exploitation de la ressource forestière, la circulation, les télécommunications, la gestion des milieux naturels et des écosystèmes et gestion de la fréquentation du public, dès lors qu'elles sont compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et	Néant
		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
		Etablissements d'enseignement, de		



A

ELABORATION - PLU MONTSERET

REGLEMENT - REGLEMENT ECRIT

		santé et d'action sociale	des paysages.	
		Salles d'art et de spectacles		
		Equipements sportifs		
		Lieux de culte		
		Autres équipements recevant du public		

#2 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Zonage	Sont interdits :
A Ae	Les constructions, les usages et affectations des sols ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations autorisées et/ou soumises à conditions particulières listées dans le chapitre 1 du présent règlement. Tous dépôts, constructions, installations ou aménagements dans le lit des ravins et cours d'eau, ainsi que dans une bande de 15.00m à compter de leurs rives naturelles ou aménagées. Les constructions et aménagements qui, par leur nature, leurs caractéristiques, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Les destinations de constructions autorisées (éventuellement assorties de leurs conditions d'implantation) et les usages et affectations des sols, constructions et activités mentionnés au tableau « Sont soumis à conditions : » ne sont pas concernés. Les habitations légères de loisirs (HLL) ainsi que les parcs résidentiels de loisirs (PRL). Les terrains de camping et de caravanning.



A

- | |
|---|
| Les installations des caravanes hors terrains aménagés ainsi que le stationnement isolé de plus de trois mois de caravane (sauf dans les bâtiments sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur).
Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles.
Les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme. |
| Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables ainsi que les dépôts de véhicules soumis ou non à autorisation. |
| Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs. |
| L'ouverture et l'exploitation de carrières. |
| La reconstruction de bâtiments démolis ou détruits par des risques naturels excepté si des aménagements spécifiques ont été réalisés pour prévenir ce risque. |
| Le changement de destination des constructions vers de l'habitation. |
| Les constructions à destination d'habitation.
<i>Cette disposition ne concerne pas les habitations existantes et régulièrement autorisées à la date d'approbation du PLU.</i> |
| Les piscines.
<i>Cette disposition ne concerne pas les piscines existantes et régulièrement autorisées à la date d'approbation du PLU.</i> |
| Les dispositifs producteurs d'énergie de type « panneaux photovoltaïques » implantés au sol, qu'ils soient d'intérêt collectif ou non, dès lors qu'ils sont incompatibles avec l'activité agricole et qu'ils génèrent de la consommation d'ENAF (Espaces Naturels Agricoles et Forestiers). |



A

Sont soumis à conditions :

Les usages et affectations des sols, et activités non mentionnés ci-dessous, sont réputés autorisés.

Pour rappel : Autres réglementations applicables aux constructions/installations/usages des sols et activités autorisés (et/ou soumis à condition) dans la zone.

Tout projet peut être concerné par une servitude d'utilité publique ou une réglementation qui s'impose au PLU notamment en matière de sécurité et de salubrité publique (ex : Règlement Sanitaire Départemental), d'archéologie ou de patrimoine, d'environnement ou encore de paysage.

Pour les Servitudes d'Utilité Publique, il convient de se reporter à la liste par commune annexée au PLU et au Géoportail de l'Urbanisme pour sa représentation graphique (<https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr>).

Le Règlement Sanitaire Départemental est disponible sur le site du Conseil Départemental 11.

Dans les espaces concernés par le risque inondation, tout porteur de projet d'aménagement ou de construction devra consulter les services de l'Etat spécialisés dans la prévention des risques inondation.

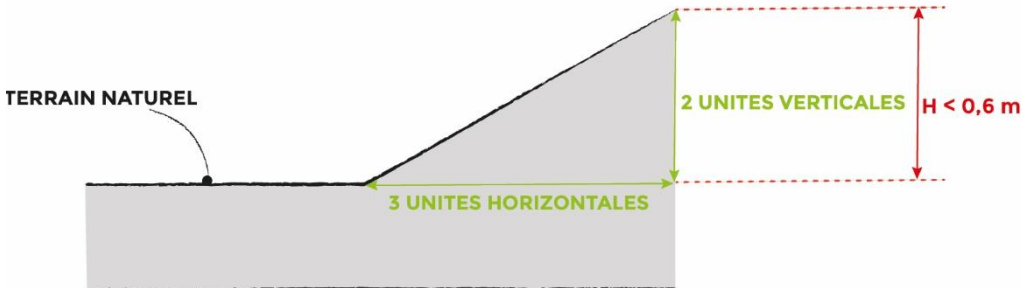
Zonage	Usages et affectations des sols, constructions et activités	Conditions d'implantation / interdiction
A Ae	Affouillements et exhaussements de sol	Leur réalisation devra être liée : - Aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone. Dans ce cas, les talus créés doivent présenter une pente maximale de 2v/3h (voir illustration ci-dessous) et les exhaussements sont limités à 0.60m, - À des aménagements paysagers, - À des aménagements hydrauliques, - À des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de desserte par les réseaux, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,



A

ELABORATION - PLU MONTSERET

REGLEMENT - REGLEMENT ECRIT

		- À la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique, - Aux travaux nécessaires à la préservation, au maintien ou la remise en état des continuités écologiques.
		<i>Illustration pente maximale : 2 unités verticales / 3 unités horizontales</i> 
A Ae	Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)	L'ouverture n'est autorisée qu'aux conditions suivantes : - Qu'elle soit utile au fonctionnement du quartier ou que l'implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de cette installation, - Qu'elle soit compatible avec la proximité de logements, - Que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage : nuisances notables, incendie, explosion,...
A Ae	Constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles	Sous réserves que les activités : - Constituent le prolongement de l'acte de production, - Ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées, - Ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Pour rappel : L'avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces



A

ELABORATION - PLU MONTSERET

REGLEMENT - REGLEMENT ECRIT

		Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) est requis pour toute implantation.
A Ae	Constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les Coopératives d'Utilisation du Matériel Agricole (CUMA)	Sous réserve qu'elles soient implantées à proximité des sièges d'exploitation existants ou de secteurs urbanisés afin d'éviter le mitage agricole. Toutefois, une implantation différente pourra être éventuellement autorisée si des contraintes techniques le justifient.
A Ae	Extensions limitées des bâtiments d'habitation existants et régulièrement autorisés à la date d'approbation du PLU	A conditions : - Que le total de l'emprise au sol des extensions ne dépasse pas 30 % de l'emprise au sol de la construction existante et dans la limite de 50m² de surface de plancher supplémentaire, - Que la surface de plancher totale après travaux (existant + extension) n'excède pas 250m², - Qu'il n'y ait pas de création de logement supplémentaire, - Que leur hauteur soit inférieure ou égale à celle de la construction initiale exceptée s'il s'agit de créer un espace refuge pour se prémunir du risque inondation.
A Ae	Annexes des bâtiments d'habitation existants et régulièrement autorisés à la date d'approbation du PLU	A conditions : - Que l'annexe se situe en tout ou partie à moins de 15m du point le plus proche de la construction principale à laquelle elle se rattache, - Que sa hauteur soit inférieure à 3.50m, - Que son emprise au sol et sa surface de plancher ne dépassent pas 15m², - Qu'il n'y ait qu'une seule annexe de même nature par unité foncière, sans pouvoir dépasser 3 annexes par unité foncière (50m² maximum d'emprise au sol totale), - Qu'il n'y ait pas de création de logement supplémentaire, - D'être en harmonie avec la construction principale (architecture, matériaux, couleurs,...) - De respecter les dispositions du chapitre 2.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » s'appliquant au



A

ELABORATION - PLU MONTSERET

REGLEMENT - REGLEMENT ECRIT

		secteur.
		Pour rappel : L'implantation d'annexes se doit de respecter les règles du Règlement Sanitaire Départemental (RSD) et la réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).
A Ae	Réhabilitation / Rénovation du patrimoine bâti existant (capitelles,...)	Sous réserves de ne pas dénaturer l'existant et de privilégier l'usage de techniques traditionnelles et de matériaux nobles, sobres et naturels.
A Ae	Aires de stationnement	Les espaces dédiés au stationnement des véhicules doivent être traités avec des matériaux perméables.
A Ae	Dispositifs producteurs d'énergie de type « panneaux photovoltaïques » implantés au sol, qu'ils soient d'intérêt collectif ou non	Sous réserves qu'ils répondent aux critères définis par le décret et l'arrêté du 29.12.2023 ¹ , qu'ils soient compatibles avec l'activité agricole et qu'ils ne génèrent pas de consommation d'ENAF (Espaces Naturels Agricoles et Forestiers).
A Ae	Installations agrivoltaïques	Sous réserves qu'elles répondent aux critères définis par le Code de l'énergie ² et par le décret du 08.04.2024 ³ .

¹ Décret n° 2023-1408 du 29 décembre 2023 définissant les modalités de prise en compte des installations de production d'énergie photovoltaïque au sol dans le calcul de la consommation d'espace au titre du 6° du III de l'article 194 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets.

Arrêté du 29 décembre 2023 définissant les caractéristiques techniques des installations de production d'énergie photovoltaïque exemptées de prise en compte dans le calcul de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

² Article L314-36 du Code de l'énergie

³ Décret n° 2024-318 du 8 avril 2024 relatif au développement de l'agrivoltaïsme et aux conditions d'implantation des installations photovoltaïques sur des terrains agricoles, naturels ou forestiers.



A

ELABORATION - PLU MONTSERET
REGLEMENT - REGLEMENT ECRIT

--	--	--



Chapitre 2 / CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

#3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
3.1	Règles générales
3.1.1	L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade.
3.1.2	Les constructions nouvelles doivent être édifiées à une distance minimale de 15.00m de l'alignement des voies publiques ou privées. Pour les constructions agricoles techniques de type serres ou tunnels, ces distances peuvent être réduites.
3.1.3	Les travaux d'isolation par l'extérieur des bâtiments peuvent être autorisés dans les marges de recul (dans la limite de 30cm) si les bâtiments ne sont pas déjà implantés sur les limites séparatives.
3.2	Cas particuliers
3.2.1	<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i> Les règles de recul ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics et, notamment, les installations techniques de distribution d'énergie électrique.
3.2.2	<i>Bâtiments existants</i> Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment existant régulièrement édifié n'est pas conforme aux règles générales, un projet ne peut porter que sur des travaux qui (conditions non cumulatives) : - Ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ce bâtiment avec les prescriptions des règles



A

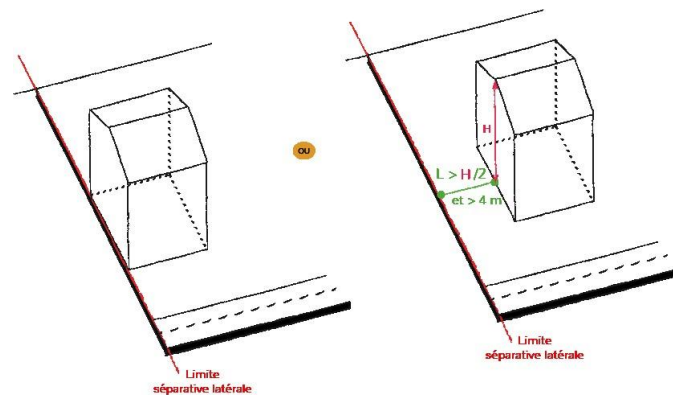
générales,

- Sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit du bâtiment,
- Sont dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant. Ces travaux ne pourront être autorisés que s'ils ne génèrent pas de problématiques de sécurité (exemple : construction à 2m de la voie et de 10m de hauteur / extension possible à 2m de la voie et sur 10m de hauteur si cela ne génère pas de problématique de sécurité).

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

3.3 Règles générales

- 3.3.1 La distance horizontale de tout point d'une façade ne joignant pas la limite séparative au point le plus proche, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L=H/2$) sans pouvoir être inférieure à 4.00m.



- 3.3.2 Les travaux d'isolation par l'extérieur des bâtiments peuvent être autorisés dans les marges de recul (dans la limite de 30cm) si les bâtiments ne sont pas déjà implantés sur les limites séparatives.



3.4	Cas particuliers
3.4.2	<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i>
	Les règles générales ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics et, notamment, les installations techniques de distribution d'énergie électrique.
3.4.3	<i>Bâtiments existants</i>
	Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment existant régulièrement édifié n'est pas conforme aux règles générales, un projet ne peut porter que sur des travaux qui : - Ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ce bâtiment avec les prescriptions des règles générales, - Sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit du bâtiment, - Sont dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant. Ces travaux ne pourront être autorisés que s'ils ne génèrent pas de problématiques de sécurité (exemple : construction à 2m de la voie et de 10m de hauteur / extension possible à 2m de la voie et sur 10m de hauteur si cela ne génère pas de problématique de sécurité).

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

3.5	Afin de respecter les configurations traditionnelles existantes et d'associer neuf et ancien dans une silhouette globale, les constructions nouvelles seront implantées à proximité immédiates voir accolées à aux bâtiments existants sauf contrainte spécifique justifiée.
-----	--

EMPRISE AU SOL

3.6	Néant
-----	-------



HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

3.7 Mode de calcul

3.7.1 Définition

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux défini par un plan altimétrique détaillé, jusqu'au sommet du bâtiment (le faîtage), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

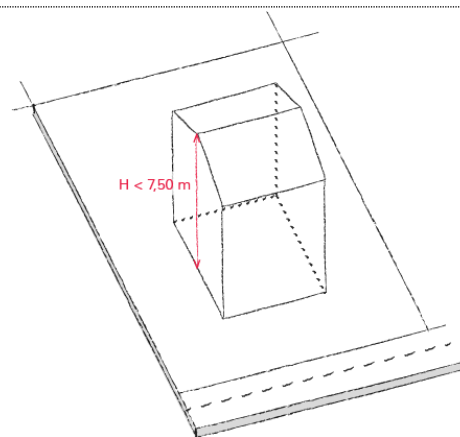
3.7.2 Les installations techniques en toiture de très faible emprise (antennes, cheminées...) peuvent déroger à la hauteur maximale autorisée dans une limite de +1.00m. Les dispositifs destinés à produire de l'énergie ne sont pas concernés par cette disposition.

3.7.3 En cas de terrain présentant des fortes pentes sur l'emprise de la construction (supérieure à 25%), la hauteur maximale prescrite dans la zone peut être augmentée de 2.50m.

3.8 Règles générales

3.8.1 Hauteur absolue

La hauteur de toute construction ne peut excéder 7.50m.





A

3.9	Cas particuliers
3.9.1	<i>Annexes</i> La hauteur des annexes est limitée à 3.50m.
3.9.2	<i>Equipements d'intérêt collectifs et services publics</i> Les règles générales peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectif et services publics pour tenir compte des contraintes commandées par des impératifs techniques, architecturaux, technologiques, d'exploitation, de gestion, de sécurité,...
3.9.3	<i>Constructions / installations techniques agricoles</i> La hauteur maximale de la zone peut être adaptée pour les constructions / installations techniques agricoles (lorsqu'elles sont autorisées dans la zone) dans la mesure où ces adaptations sont indispensables pour le fonctionnement de l'activité (ex : serres, tunnels,...). Ces constructions / installations techniques devront néanmoins rechercher à minimiser leur hauteur pour se rapprocher de la hauteur maximale autorisée dans la zone.
3.9.4	<i>Bâtiments existants</i> Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment existant régulièrement édifié n'est pas conforme aux règles générales, un projet ne peut porter que sur des travaux qui : - Ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ce bâtiment avec les prescriptions des règles générales, - Sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit du bâtiment, - Sont dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant. Ces travaux ne pourront être autorisés que s'ils ne génèrent pas de problématiques de sécurité (exemple : construction à 2m de la voie et de 10m de hauteur / extension possible à 2m de la voie et sur 10m de hauteur si cela ne génère pas de problématique de sécurité).



#4 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1	Règles générales
4.1.1	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. Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques de son site d'implantation. Toute construction de caractère ou de type étranger à la région est interdite.
4.1.2	Les matériaux extérieurs doivent être pérennes, de qualité (matériaux à destination constructive) et conserver une stabilité dans le temps. L'utilisation de matériaux biosourcés est recommandée.
4.1.3	Tout porteur de projet doit veiller à ne pas créer d'ouvrage favorisant la stagnation des eaux pour éviter la prolifération des moustiques (conception des ouvrages pluviaux avec vidange rapide, terrasses sur plots non imperméabilisées, pentes de toiture permettant un écoulement total des eaux,...).
4.2	Toitures
4.2.1	<i>Formes et type de toiture</i> Les toitures doivent présenter une pente comprise entre 30 et 33%. Une pente différente pourra être admise en fonction des contraintes techniques liées aux bâtiments d'exploitation. Les toitures terrasses sont interdites.



4.2.2	<i>Aspects et couleurs</i> Matériaux de type tuiles canal de teinte claire ou vieilles. Les bâtiments d'exploitation présentant plus de 150m ² de toiture pourront être recouverts de matériaux différents. Les matériaux brillants sont proscrits.
4.2.3	<i>Dispositifs destinés à produire de l'énergie / de la chaleur</i> Tout dispositif destiné à produire de l'énergie / de la chaleur doit parfaitement épouser la pente du toit ou être intégré au bâti (substitution à la couverture). Le pourcentage de pente peut être adapté pour tenir compte de l'intégration possible de panneaux photovoltaïques ou solaires. Les panneaux photovoltaïques ou solaires pourront être soit intégrés, soit encastrés, soit posés mais ne pourront pas être d'une pente différente de celle de la toiture. Les porteurs de projet pourront utilement s'appuyer sur le guide « capteurs solaires » établi par le Département de l'Aude (annexe au règlement du PLU).
4.3	Ouvertures / menuiseries
4.3.1	<i>Formes</i> Les fenêtres auront une tendance verticale ou horizontale. Les formes arrondies sont interdites.
4.3.2	<i>Aspects et couleurs</i> Les couleurs vives, primaires (bleu, rouge, jaune), criardes sont interdites. Le blanc est autorisé. Les éléments de fermeture devront être en bois, en aluminium ou en PVC.



4.4	Façades
4.4.1	Aspects Les placages décoratifs et imitation de matériaux, ainsi que les revêtements de type bardage bois et les appareillages peints ou dessinés de fausses pierres, sont interdits. Les matériaux apparents (façades en pierre) doivent être laissés naturels, c'est-à-dire ne pas être peints ou vernis mais rejointés au mortier de chaux. Les enduits de façades seront talochés ou grattés, teintés dans la masse.
4.4.2	Couleurs Les couleurs vives, primaires (bleu, rouge, jaune), criardes ainsi que le blanc sont interdits. Il conviendra de rechercher une homogénéité des couleurs sur une même façade et les éléments extérieurs (clôtures,...) devront être en harmonie avec la façade principale du bâtiment. Il conviendra également de rechercher une homogénéité des couleurs au niveau des éléments d'ouverture/de fermeture entre eux.
4.6	Balcon, escaliers, auvents
	Les escaliers extérieurs sont interdits sauf s'ils font partie intégrante de la construction et sont constitués des mêmes matériaux.
4.7	Clôtures
	Les clôtures doivent être perméables et ne pas présenter d'obstacle à la petite faune (type clôture agricole).



4.8	Eléments techniques
	- Les ouvrages nécessaires à l'alimentation en énergie, aux fluides, à la téléphonie ou au haut débit devront être intégrés le plus discrètement possible aux façades, aux clôtures et/ou aux toitures. Tout autre élément de nature à porter atteinte à l'esthétique des façades visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public (pompes à chaleur, climatiseurs, postes de détente de gaz,...) est interdit à moins : • D'être encastré en totalité dans la façade et masqué par une grille (ou dispositif équivalent) de même couleur que la façade, • Ou de ne pas porter atteinte à la libre circulation des individus dans l'espace public, à la sécurité et la visibilité des lieux et d'être masqué par une grille (ou dispositif équivalent) de même couleur que la façade. - Les antennes, paraboles, locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toitures. - Les gouttières doivent être en harmonie avec la façade ou intégrées dans le bâti. - Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée au #3 « VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ». Rappel : Le pourcentage de pente peut être adapté pour tenir compte de l'intégration possible de panneaux solaires ou photovoltaïques. Les panneaux solaires ou photovoltaïques pourront être soit intégrés, soit encastrés, soit posés mais ne pourront pas être d'une pente différente de celle de la toiture. En cas de panneaux solaires ou photovoltaïques sur les toitures terrasses, ces derniers devront être soit intégrés, soit encastrés, soit posés, et en cas d'inclinaison, ils ne devront pas dépasser l'acrotère. Les éoliennes individuelles sont proscrites.
4.9	Cas particuliers
4.9.1	<i>Equipements d'intérêt collectifs et services publics</i>
	Les règles du #4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics pour tenir compte des contraintes commandées par des impératifs



A

	techniques, architecturaux, technologiques, d'exploitation, de gestion, de sécurité,...
4.9.2	<i>Constructions / installations techniques agricoles</i> Les règles du #4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » peuvent être adaptées pour les constructions / installations techniques agricoles (lorsqu'elles sont autorisées dans la zone) dans la mesure où ces adaptations sont indispensables pour le fonctionnement de l'activité (ex : serres, tunnels,...). Ces constructions / installations techniques, si elles ne peuvent respecter les règles du #4, devront néanmoins rechercher une intégration au paysage. Les aspects brillants sont interdits.
4.9.3	<i>Patrimoine</i> Le patrimoine ponctuel identitaire existant sera conservé, restauré et valorisé (sauf contraintes techniques).

#5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1	Préservation des haies et murets existants Les murets en pierres sèches et les haies bocagères existantes doivent être préservés. Seules les interventions nécessaires à la sécurité, à la restauration, à l'entretien ou à la salubrité des lieux sont autorisées. En cas de contrainte technique particulière <u>liée à l'exploitation agricole</u> et dument démontrée, une destruction partielle peut être autorisée. Cette dérogation ne s'applique pas aux haies ou murets situés en limite d'urbanisation qui doivent être impérativement conservés.
5.2	Intégration paysagère des constructions et aménagements a/Les bâtiments doivent être situés dans le prolongement ou à proximité de structures végétales existantes (alignement ou bouquet d'arbres par exemple) pour permettre de rattacher les nouvelles constructions et de reconstituer ainsi l'intégrité morphologique du paysage lointain. De la même manière, des plantations d'arbres isolés ou en bosquet devant les nouvelles constructions doivent permettre d'en



A

diminuer l'impact visuel.

b/ Dans la mesure du possible, les espaces de stockage et les aires de manœuvre des engins agricoles seront disposés de manière à ne pas être perceptibles depuis l'espace public situé aux abords immédiats de l'unité foncière du projet.

c/ Les constructions isolées devront être reliées à la route via un mail d'arbres pour faciliter leur dissimulation. On évitera de les mettre en évidence en les cernant d'une haie. Un effort particulier de mise en valeur sera fait sur l'entrée et la zone d'accueil des constructions (arbres, bosquets, fleurissements,...). L'emploi de matériaux bruts et naturels sera privilégié (pavés pierre, terre battue, stabilisé, graviers,...).

Les plantations mêleront arbres et arbustes en port naturel et forme libre, d'essences locales variées, en mixant sujets à feuillage caduc et persistant.

d/ Les talus créés par les exhaussements ou affouillements liés aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone devront être recouverts de 0.20m de terre végétale a minima et plantés. Dans le cas de bâtiments posés sur de grandes plateformes remblayées dans la pente, un régalage des terres et la création de paliers étagés permettent d'adoucir les talus trop escarpés et d'y installer une végétation viable.



5.3 Imperméabilisation des sols

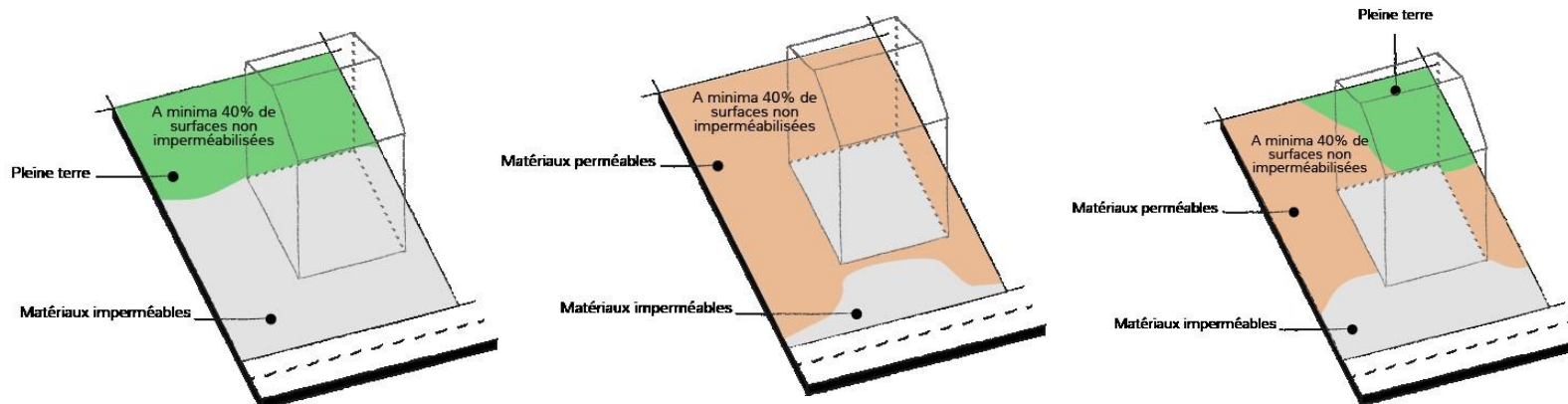
Les projets devront être étudiés avec un objectif de minoration de l'impact de l'imperméabilisation des voies, des espaces publics et des places de stationnement sur l'imperméabilisation globale du projet (utilisation de matériaux perméables notamment). Le traitement des eaux de ruissellement doit également être étudié avec soin notamment pour gérer l'augmentation des débits due à l'imperméabilisation mais également pour réduire la pollution de ces eaux initialement propres.

Chaque unité foncière devra présenter a minima 40% de surfaces non imperméabilisées. Cette surface peut être obtenue de plusieurs façons :

- pleine terre (coefficient 1)
- matériaux perméables (coefficient 0.5)

Exemple : une parcelle de 1000m² doit présenter 400m² de surfaces non imperméabilisées. Plusieurs solutions sont envisageables :

- 400 m² de pleine terre = 400m² de surface non imperméabilisée
- 800 m² de matériaux perméables = 400 m² de surface non imperméabilisée
- 200m² de pleine terre + 400m² de matériaux perméables = 400m² de surface non imperméabilisée





5.3	Eléments identifiés au titre du L151-19 du code de l'urbanisme à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre paysager, culturel, historique ou architectural <i>Le descriptif des éléments concernés, identifiés sur le plan de zonage via une numérotation, est intégré aux annexes du règlement écrit</i>
5.3.1	<i>Patrimoine bâti</i> Le patrimoine bâti doit être préservé et mis en valeur. Il devra être conservé, et réhabilité le cas échéant, dans le respect de son histoire (matériaux, techniques,...). Les Architectes des Bâtiments de France seront utilement associés au projet.
5.4	Eléments identifiés au titre du L151-23 du code de l'urbanisme à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre écologique <i>Le descriptif des éléments concernés, identifiés sur le plan de zonage via une numérotation, est intégré aux annexes du règlement écrit</i>
5.4.1	<i>Continuité écologique des cours d'eau</i> Les cours d'eau et espaces tampons associés doivent être préservés : - Toutes constructions et aménagements, or équipements publics, y sont interdits (sous réserve du point suivant) ; - La végétation présente doit être maintenue. Seules les interventions nécessaires à la sécurité, à l'entretien ou à la salubrité des lieux y sont autorisées. Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales, au passage de réseaux, les aménagements de voies existantes ou à créer et les aménagements légers de types sentiers, aires de jeu, peuvent être tolérés, à conditions : - Qu'ils ne remettent pas en question l'intérêt qui a motivé l'identification au titre du L151-23, au-delà de l'emprise spécifique de l'ouvrage en question, - Qu'ils ne perturbent pas le fonctionnement hydraulique du cours d'eau, - Qu'ils s'intègrent parfaitement au paysage, - Qu'ils ne prévoient pas d'obstacles au passage de la petite faune lorsque les espaces de projet présentent un tel enjeu.



A

5.4.2	<i>Zones humides avérées</i>
	Les zones humides doivent être préservées. Tout projet d'aménagement doit minimiser l'impact sur ces zones en les évitant et en maintenant leurs bassins d'alimentation. En cas d'impossibilités techniques, le projet doit prévoir une compensation des superficies détruites conformément à la réglementation en vigueur.



#6 – STATIONNEMENT

	Règles générales
6.1	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou exploitations doit être assuré en dehors des voies publiques.
6.2	Les aires de stationnement doivent également assurer la gestion et le traitement des pollutions liées à la présence de véhicules pour éviter tout rejet dans le milieu naturel.
6.3	Quels que soient la superficie et le type de l'aire de stationnement, l'atténuation de sa visibilité par une localisation et une végétalisation adaptées sera recherchée. Il est exigé a minima un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement matérialisées ou non.
6.4	Les espaces dédiés au stationnement des véhicules doivent être traités avec des matériaux perméables.

Normes de stationnement

Les aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol admises dans la zone doivent répondre aux normes de stationnement indiquées ci-dessous :

Destinations / Sous-destinations		Nombre de places minimal imposé aux véhicules motorisés	Nombre de places minimal imposé pour les vélos
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Nombre de places à adapter aux besoins de l'exploitation (employés et visiteurs)	Néant
	Exploitation forestière		



A

ELABORATION - PLU MONTSERET

REGLEMENT - REGLEMENT ECRIT

Commerces et activités de service	Autres hébergements touristiques	Nombre de places à adapter aux besoins de l'activité (employés et visiteurs)	Néant
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Nombre de places à adapter aux besoins de l'équipement (employés et visiteurs)	Néant
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salles d'art et de spectacles		
	Equipements sportifs		
	Lieux de culte		
	Autres équipements recevant du public		



Chapitre 3 / EQUIPEMENTS ET RESEAUX

#7 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

7.1	Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès à une voie publique ou privée.
7.2	Les accès et voies doivent être adaptés à la nature et à l'importance de l'opération envisagée.
7.3	Les accès ou voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences fixées par les textes réglementaires concernant la défense contre l'incendie (caractéristiques d'une voie engin), la protection civile, le brancardage, la sécurité des biens et des personnes et l'enlèvement des ordures ménagères.
7.4	Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique et les voiries doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles et des piétons y compris des piétons en situation de handicap. Pour rappel : Le gestionnaire de la voirie est le seul organe compétent pour autoriser la création de nouveaux accès sur les voies existantes. Au droit de celles-ci, des contraintes d'aménagement pourront être exigées pour garantir les conditions de visibilité et de sécurité suffisantes.
7.5	Les voies nouvelles en impasse sont à éviter. Elles peuvent être autorisées en cas d'impossibilité technique de connexion sur des voiries existantes ou futures. Elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour notamment les véhicules de secours et de ramassage des déchets. Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction d'immeubles bâtis pour assurer son prolongement futur.



#8 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

8.1	Eau potable
	Toute construction nécessitant une alimentation en eau potable doit être alimentée en eau potable par le réseau collectif de distribution. En cas d'impossibilité technique de raccordement aux réseaux de distribution collectifs, l'alimentation par captage particulier peut être acceptée sous réserve de respecter la réglementation en vigueur.
8.2	Assainissement
	Toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement exécutés conformément aux prescriptions des textes en vigueur. Lorsqu'il existe, le raccordement au réseau collectif d'assainissement est imposé sauf en cas d'impossibilité technique avérée. L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les milieux naturels, fossés ou réseaux d'eaux pluviales. Les usages et rejets liés aux activités agricoles doivent être compatibles avec la qualité du milieu naturel.
8.3	Eaux pluviales
8.3.1	Généralités
	Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, en particulier celles issues du ruissellement sur les toitures, dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements visant à la limitation des débits évacués de la propriété (et éventuellement ceux nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales dans la mesure où ils ne génèrent pas une augmentation du risque inondation par ruissellement urbain), doivent être assurés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Seront à privilégier : - Les aménagements qui ne présenteront pas d'imperméabilisation et de pollution du milieu naturel,



A

- Les dispositifs visant à écrêter les pluies (bassins ou noues de rétention, bassins d'orage, cuves de rétention des eaux de pluie (vidangées après les pluies),...) avant leur retour au milieu naturel,
- Les aménagements hydrauliques permettant, une compensation au plus près des projets urbains, par une rétention/infiltration des eaux de ruissellement dans le sous-sol (concerne uniquement des eaux non polluées comme les eaux de toitures). Il conviendra également de s'assurer au préalable de l'absence de conséquences potentielles de ces dispositifs sur les nappes d'eau souterraine et sur la stabilité des sols.

Lorsque le sous-sol est traversé par un canal, les aménagements ne devront pas porter atteinte à ces installations notamment en modifiant leur tracé et leurs écoulements.

8.3.2

Piscines

Les eaux de vidange de piscines sont interdites dans le réseau d'assainissement, elles pourront être évacuées vers le réseau d'eaux pluviales ou vers un réseau de fossés suffisamment dimensionné pour les recevoir, sous réserve de respecter les conditions suivantes :

- vidange par temps sec uniquement,
- débit de rejet maximum de 3 L/s,
- les eaux ne devront pas être traitées dans les 15 jours précédant la vidange,
- les gros objets flottants (feuilles, brindilles) seront retenus par une grille.

En l'absence d'exutoire d'eaux pluviales, la vidange des piscines dans le caniveau de la chaussée est interdite et le rejet dans le sol de la parcelle est toléré sous réserve de justifier d'un dispositif d'infiltration adapté, correctement dimensionné et régulièrement entretenu. Le rejet sur la parcelle ne doit pas entraîner de conséquences dommageables sur le fonds voisin.



IV] LES ZONES NATURELLES (N)

La zone naturelle et forestière, dite zone **N**, correspond aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces 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, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

La zone **N** du PLU de Montsérét comporte quatre sous-zones :

- La sous-zone **N**, correspondant aux espaces naturels
- La sous-zone **Np**, correspondant aux espaces naturels présentant des enjeux paysagers et/ou environnementaux spécifiques
- La sous-zone **Ns**, correspondant au Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) mis en place sur le site de la Cafforte et dédié à un projet d'hébergements touristiques
- La sous-zone **Ne**, correspondant aux espaces naturels comprenant des constructions existantes (écarts)

La zone naturelle est concernée par le périmètre de protection des abords de 500m autour du monument inscrit « Ensemble des vestiges du Château de Montsérét ».

Les projets portés au sein de ce périmètre sont soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.



N

Chapitre 1 / DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

#1 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sont interdites les constructions ou installations ne se rapportant pas aux destinations et sous-destinations autorisées ci-dessous

Zonage	Destinations autorisées	Sous-destinations autorisées	Conditions d'implantation des destinations / sous destinations autorisées	Mixité fonctionnelle et sociale
N Np Ns Ne	Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés Autres équipements recevant du public Equipements sportifs	Sous réserve qu'il s'agisse d'installations ou constructions nécessaires à des équipements d'intérêt collectif en lien avec la gestion de l'eau, la prévention des risques, les réseaux, la production d'énergies renouvelables (hydro-électricité, biomasse, géothermie, bois énergie), l'exploitation de la ressource forestière, la circulation, les télécommunications, la gestion des milieux naturels et des écosystèmes et gestion de la fréquentation du public, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.	Néant
Ns	Habitation	Logement	Sous réserve qu'il n'y ait qu'un seul logement de fonction prenant la forme d'un écolodge et qu'il soit directement lié	



N

ELABORATION - PLU MONTSERET

REGLEMENT - REGLEMENT ECRIT

			aux besoins du personnel de l'activité d'hébergement touristique.	
	Commerce et activités de service	Autres hébergements touristiques		



#2 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Zonage	Sont interdits :
N Np Ns Ne	Les constructions, les usages et affectations des sols ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations autorisées et/ou soumises à conditions particulières listées dans le chapitre 1 du présent règlement. Tous dépôts, constructions, installations ou aménagements dans le lit des ravins et cours d'eau, ainsi que dans une bande de 15.00m à compter de leurs rives naturelles ou aménagées. Les constructions et aménagements qui, par leur nature, leurs caractéristiques, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Les destinations de constructions autorisées (éventuellement assorties de leurs conditions d'implantation) et les usages et affectations des sols, constructions et activités mentionnés au tableau « Sont soumis à conditions : » ne sont pas concernés. Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables ainsi que les dépôts de véhicules soumis ou non à autorisation. L'ouverture et l'exploitation de carrières. La reconstruction de bâtiments démolis ou détruits par des risques naturels excepté si des aménagements spécifiques ont été réalisés pour prévenir ce risque. Le changement de destination des constructions vers de l'habitation.
N Np Ne	Les habitations légères de loisirs (HLL) ainsi que les parcs résidentiels de loisirs (PRL). Les terrains de camping et de caravanning. Les installations des caravanes hors terrains aménagés ainsi que le stationnement isolé de plus de trois mois de caravane (sauf



N

ELABORATION - PLU MONTSERET

REGLEMENT - REGLEMENT ECRIT

	dans les bâtiments sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur). Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles. Les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme.
	Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
N Ne	Les constructions à destination d'habitation. <i>Cette disposition ne concerne pas les habitations existantes et régulièrement autorisées à la date d'approbation du PLU.</i>
	Les annexes et extensions des constructions à destination d'habitation. <i>Cette disposition ne concerne pas les annexes et extensions existantes et régulièrement autorisées à la date d'approbation du PLU.</i>
	Les piscines. <i>Cette disposition ne concerne pas les piscines existantes et régulièrement autorisées à la date d'approbation du PLU.</i>
	Les dispositifs producteurs d'énergie de type « panneaux photovoltaïques » implantés au sol, qu'ils soient d'intérêt collectif ou non, dès lors qu'ils sont incompatibles avec l'activité agricole et qu'ils génèrent de la consommation d'ENAF (Espaces Naturels Agricoles et Forestiers).
Np	Les constructions à destination d'habitation.
	Les annexes et extensions des constructions à destination d'habitation.
	Les piscines.
	Les dispositifs producteurs d'énergie de type « panneaux photovoltaïques » implantés au sol, qu'ils soient d'intérêt collectif ou non.



N

Sont soumis à conditions :

Les usages et affectations des sols, et activités non mentionnés ci-dessous, sont réputés autorisés.

Pour rappel : Autres réglementations applicables aux constructions/installations/usages des sols et activités autorisés (et/ou soumis à condition) dans la zone.

Tout projet peut être concerné par une servitude d'utilité publique ou une réglementation qui s'impose au PLU notamment en matière de sécurité et de salubrité publique (ex : Règlement Sanitaire Départemental), d'archéologie ou de patrimoine, d'environnement ou encore de paysage.

Pour les Servitudes d'Utilité Publique, il convient de se reporter à la liste par commune annexée au PLU et au Géoportail de l'Urbanisme pour sa représentation graphique (<https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr>).

Le Règlement Sanitaire Départemental est disponible sur le site du Conseil Départemental 11.

Dans les espaces concernés par le risque inondation, tout porteur de projet d'aménagement ou de construction devra consulter les services de l'Etat spécialisés dans la prévention des risques inondation.

Zonage	Usages et affectations des sols, constructions et activités	Conditions d'implantation / interdiction
--------	---	--

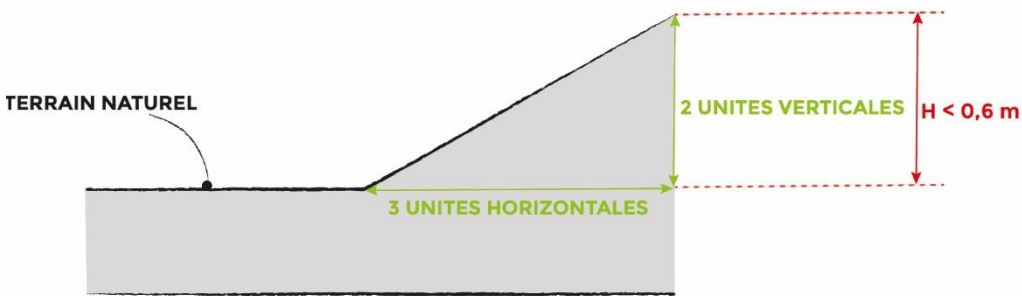
N Np Ns Ne	Affouillements et exhaussements de sol	Leur réalisation devra être liée : - Aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone. Dans ce cas, les talus créés doivent présenter une pente maximale de 2v/3h (voir illustration ci-dessous) et les exhaussements sont limités à 0.60m, - À des aménagements paysagers, - À des aménagements hydrauliques, - À des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de desserte par les réseaux, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
---------------------	--	--



N

ELABORATION - PLU MONTSERET

REGLEMENT - REGLEMENT ECRIT

		- À la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique, - Aux travaux nécessaires à la préservation, au maintien ou la remise en état des continuités écologiques.
		<i>Illustration pente maximale : 2 unités verticales / 3 unités horizontales</i> 
N Np Ns Ne	Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)	L'ouverture n'est autorisée qu'aux conditions suivantes : - Qu'elle soit utile au fonctionnement du quartier ou que l'implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de cette installation, - Qu'elle soit compatible avec la proximité de logements, - Que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage : nuisances notables, incendie, explosion,...
N Np Ns Ne	Aires de stationnement	Les espaces dédiés au stationnement des véhicules doivent être traités avec des matériaux perméables. Ns : L'espace dédié au stationnement des véhicules doit être équipé d'ombrières photovoltaïques.



N

ELABORATION - PLU MONTSERET

REGLEMENT - REGLEMENT ECRIT

N Ne	Dispositifs producteurs d'énergie de type « panneaux photovoltaïques » implantés au sol, qu'ils soient d'intérêt collectif ou non	Sous réserves qu'ils répondent aux critères définis par le décret et l'arrêté du 29.12.2023 ⁴ , qu'ils soient compatibles avec l'activité agricole et qu'ils ne génèrent pas de consommation d'ENAF (Espaces Naturels Agricoles et Forestiers).
N Ne	Installations agrivoltaïques	Sous réserves qu'elles répondent aux critères définis par le Code de l'énergie ⁵ et par le décret du 08.04.2024 ⁶ .

⁴ Décret n° 2023-1408 du 29 décembre 2023 définissant les modalités de prise en compte des installations de production d'énergie photovoltaïque au sol dans le calcul de la consommation d'espace au titre du 6° du III de l'article 194 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets.

Arrêté du 29 décembre 2023 définissant les caractéristiques techniques des installations de production d'énergie photovoltaïque exemptées de prise en compte dans le calcul de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

⁵ Article L314-36 du Code de l'énergie

⁶ Décret n° 2024-318 du 8 avril 2024 relatif au développement de l'agrivoltaïsme et aux conditions d'implantation des installations photovoltaïques sur des terrains agricoles, naturels ou forestiers.



Chapitre 2 / CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

#3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
3.1	Règles générales
3.1.1	L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade.
3.1.2	Les constructions nouvelles doivent être édifiées à une distance minimale de 15.00m de l'alignement des voies publiques ou privées.
3.1.3	Les travaux d'isolation par l'extérieur des bâtiments peuvent être autorisés dans les marges de recul (dans la limite de 30cm) si les bâtiments ne sont pas déjà implantés sur les limites séparatives.
3.2	Cas particuliers
3.2.1	<i>Bâtiments existants</i>
	Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles générales, un projet ne peut porter que sur des travaux qui (conditions non cumulatives) : - Ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ce bâtiment avec les prescriptions des règles générales, - Sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit du bâtiment, - Sont dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant. Ces travaux ne pourront être autorisés que s'ils ne génèrent pas de problématiques de sécurité (exemple : construction à 2m de la voie et de 10m de hauteur / extension possible à 2m de la voie et sur 10m de hauteur si cela ne génère pas de problématique de sécurité).



N

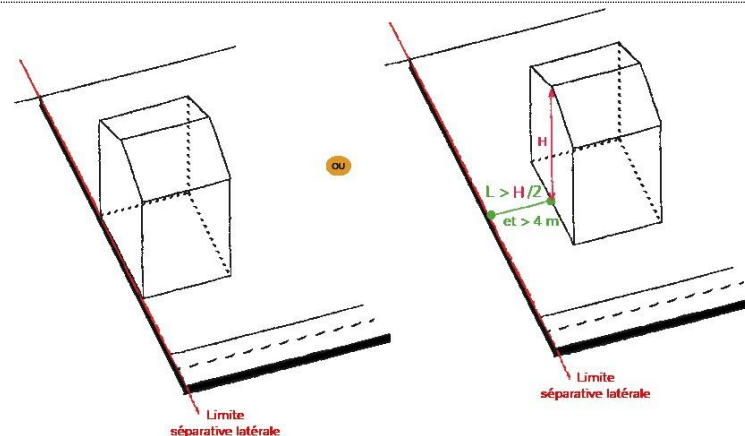
3.2.2 STECAL

Dans la sous-zone Ns, les règles générales ne s'appliquent pas.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

3.3 Règles générales

- 3.3.1 La distance horizontale de tout point d'une façade ne joignant pas la limite séparative au point le plus proche, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L=H/2$) sans pouvoir être inférieure à 4.00m.



- 3.3.2 Les travaux d'isolation par l'extérieur des bâtiments peuvent être autorisés dans les marges de recul (dans la limite de 30cm) si les bâtiments ne sont pas déjà implantés sur les limites séparatives.



3.4	Cas particuliers
3.4.1	<i>Bâtiments existants</i>
	Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles générales, un projet ne peut porter que sur des travaux qui : - Ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ce bâtiment avec les prescriptions des règles générales, - Sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit du bâtiment, - Sont dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant. Ces travaux ne pourront être autorisés que s'ils ne génèrent pas de problématiques de sécurité (exemple : construction à 2m de la voie et de 10m de hauteur / extension possible à 2m de la voie et sur 10m de hauteur si cela ne génère pas de problématique de sécurité).
3.4.2	<i>STECAL</i>
	Dans la sous-zone Ns, les règles générales ne s'appliquent pas.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

3.5	Néant
-----	-------

EMPRISE AU SOL

3.6	Dans la sous-zone Ns, l'emprise au sol est limitée à 550m ² (hors emprise au sol générée par des constructions permettant la production d'énergie renouvelable).
-----	---



HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

3.7	Mode de calcul
3.7.1	<i>Définition</i> La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux défini par un plan altimétrique détaillé, jusqu'au sommet du bâtiment (le faîtage), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
3.7.2	Les installations techniques en toiture de très faible emprise (antennes, cheminées...) peuvent déroger à la hauteur maximale autorisée dans une limite de +1.00m. Les dispositifs destinés à produire de l'énergie ne sont pas concernés par cette disposition.
3.7.3	En cas de terrain présentant des fortes pentes sur l'emprise de la construction (supérieure à 25%), la hauteur maximale prescrite dans la zone peut être augmentée de 2.50m.
3.8	Règles générales
3.8.1	<i>Hauteur absolue</i> La hauteur de toute construction et installation ne peut excéder 8.50m. Cette hauteur peut toutefois être adaptée pour tenir compte des contraintes commandées par des impératifs techniques, architecturaux, technologiques, d'exploitation, de gestion, de sécurité,...
3.9	Cas particuliers
3.9.1	<i>Bâtiments existants</i> Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles générales, un projet ne peut porter que sur des travaux qui : - Ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ce bâtiment avec les prescriptions des règles



N

	générales, - Sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit du bâtiment, - Sont dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant. Ces travaux ne pourront être autorisés que s'ils ne génèrent pas de problématiques de sécurité (exemple : construction à 2m de la voie et de 10m de hauteur / extension possible à 2m de la voie et sur 10m de hauteur si cela ne génère pas de problématique de sécurité).
3.9.2	STECAL
	Dans la sous-zone Ns, la hauteur des constructions est limitée à 4m (RDC maximum).



#4 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1	Règles générales
4.1.1	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. Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques de son site d'implantation. Toute construction de caractère ou de type étranger à la région est interdite.
4.1.2	Les matériaux extérieurs doivent être pérennes, de qualité (matériaux à destination constructive) et conserver une stabilité dans le temps. L'utilisation de matériaux biosourcés est recommandée.
4.1.3	Tout porteur de projet doit veiller à ne pas créer d'ouvrage favorisant la stagnation des eaux pour éviter la prolifération des moustiques (conception des ouvrages pluviaux avec vidange rapide, terrasses sur plots non imperméabilisées, pentes de toiture permettant un écoulement total des eaux,...).
4.2	Toitures
4.2.1	<i>Formes et type de toiture</i> Les toitures doivent présenter une pente comprise entre 30 et 33%.
4.2.2	<i>Aspects et couleurs</i> Matériaux de type tuiles canal de teinte claire ou vieilles.



4.2.3	<i>Dispositifs destinés à produire de l'énergie / de la chaleur</i>
	Tout dispositif destiné à produire de l'énergie / de la chaleur doit parfaitement épouser la pente du toit ou être intégré au bâti (substitution à la couverture). Le pourcentage de pente peut être adapté pour tenir compte de l'intégration possible de panneaux photovoltaïques ou solaires. Les panneaux photovoltaïques ou solaires pourront être soit intégrés, soit encastrés, soit posés mais ne pourront pas être d'une pente différente de celle de la toiture. Les porteurs de projet pourront utilement s'appuyer sur le guide « capteurs solaires » établi par le Département de l'Aude (annexe au règlement du PLU).
4.3	Ouvertures / menuiseries
4.3.1	<i>Formes</i>
	Les fenêtres auront une tendance verticale ou horizontale. Les formes arrondies sont interdites.
4.3.2	<i>Aspects et couleurs</i>
	Les couleurs vives, primaires (bleu, rouge, jaune), criardes sont interdites. Le blanc est autorisé. Les éléments de fermeture devront être en bois, en aluminium ou en PVC.
4.4	Façades
4.4.1	<i>Aspects</i>
	Les placages décoratifs et imitation de matériaux, ainsi que les revêtements de type bardage bois et les appareillages peints ou dessinés de fausses pierres, sont interdits. Les matériaux apparents (façades en pierre) doivent être laissés naturels, c'est-à-dire ne pas être peints ou vernis mais rejointés au mortier de chaux.



	Les enduits de façades seront talochés ou grattés, teintés dans la masse.
4.4.2	Couleurs
	Les couleurs vives, primaires (bleu, rouge, jaune), criardes ainsi que le blanc sont interdits. Il conviendra de rechercher une homogénéité des couleurs sur une même façade et les éléments extérieurs (clôtures,...) devront être en harmonie avec la façade principale du bâtiment. Il conviendra également de rechercher une homogénéité des couleurs au niveau des éléments d'ouverture/de fermeture entre eux.
4.5	Clôtures
	Les clôtures doivent être perméables et ne pas présenter d'obstacle à la petite faune (type clôture agricole).
4.6	Eléments techniques
	- Les ouvrages nécessaires à l'alimentation en énergie, aux fluides, à la téléphonie ou au haut débit devront être intégrés le plus discrètement possible aux façades, aux clôtures et/ou aux toitures. Tout autre élément de nature à porter atteinte à l'esthétique des façades visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public (pompes à chaleur, climatiseurs, postes de détente de gaz,...) est interdit à moins : • D'être encastré en totalité dans la façade et masqué par une grille (ou dispositif équivalent) de même couleur que la façade, • Ou de ne pas porter atteinte à la libre circulation des individus dans l'espace public, à la sécurité et la visibilité des lieux et d'être masqué par une grille (ou dispositif équivalent) de même couleur que la façade. - Les antennes, paraboles, locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toitures.



	- Les gouttières doivent être en harmonie avec la façade ou intégrées dans le bâti. - Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée au #3 « VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ». Rappel : Le pourcentage de pente peut être adapté pour tenir compte de l'intégration possible de panneaux solaires ou photovoltaïques. Les panneaux solaires ou photovoltaïques pourront être soit intégrés, soit encastrés, soit posés mais ne pourront pas être d'une pente différente de celle de la toiture. En cas de panneaux solaires ou photovoltaïques sur les toitures terrasses, ces derniers devront être soit intégrés, soit encastrés, soit posés, et en cas d'inclinaison, ils ne devront pas dépasser l'acrotère. Les éoliennes individuelles sont proscrites.
4.7	Cas particuliers
4.7.1	<i>Equipements d'intérêt collectifs et services publics</i> Les règles du #4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics pour tenir compte des contraintes commandées par des impératifs techniques, architecturaux, technologiques, d'exploitation, de gestion, de sécurité,...
4.7.2	<i>Patrimoine</i> Le patrimoine ponctuel identitaire existant sera conservé, restauré et valorisé (sauf contraintes techniques).
4.7.3	<i>STECAL</i> Les règles du #4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » sont spécifiques dans la sous-zone Ns : - Toiture du bâtiment d'accueil : Toiture terrasse non accessible permettant une bonne intégration des constructions dans le paysage (couleur et matériaux) - Toiture des écolodges : Toiture terrasse non accessible ou toiture épousant la forme ronde du bâti permettant une bonne intégration des constructions dans le paysage (couleur et matériaux) - Façade : Bardage bois et teintes se rapprochant des éléments naturels environnants (nuances de beige, marron, ou gris)



- Interdiction des enseignes lumineuses
- Clôture perméable de teinte se rapprochant des éléments naturels environnants (nuances de beige, marron ou gris) et d'une hauteur maximale de 2m

#5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1	Préservation des haies et murets existants Les murets en pierres sèches et les haies bocagères existantes doivent être préservés. Seules les interventions nécessaires à la sécurité, à la restauration, à l'entretien ou à la salubrité des lieux sont autorisées. En cas de contrainte technique particulière <u>liée à l'exploitation agricole</u> et dument démontrée, une destruction partielle peut être autorisée. Cette dérogation ne s'applique pas aux haies ou murets situés en limite d'urbanisation qui doivent être impérativement conservées.
5.2	Intégration paysagère des constructions et aménagements a/Les bâtiments doivent être situés dans le prolongement ou à proximité de structures végétales existantes (alignement ou bouquet d'arbres par exemple) pour permettre de rattacher les nouvelles constructions et de reconstituer ainsi l'intégrité morphologique du paysage lointain. De la même manière, des plantations d'arbres isolés ou en bosquet devant les nouvelles constructions doivent permettre d'en diminuer l'impact visuel. b/ Dans la mesure du possible, les espaces de stockage et les aires de manœuvre des engins agricoles seront disposées de manière à ne pas être perceptible depuis l'espace public situé aux abords immédiats de l'unité foncière du projet. c/ Les constructions isolées devront être reliées à la route via un mail d'arbres pour faciliter leur dissimulation. On évitera de les mettre en évidence en les cernant d'une haie. Un effort particulier de mise en valeur sera fait sur l'entrée et la zone d'accueil des



N

constructions (arbres, bosquets, fleurissements...). L'emploi de matériaux bruts et naturels sera privilégié (pavés pierre, terre battue, stabilisé, graviers...).

Les plantations mêleront arbres et arbustes en port naturel et forme libre, d'essences locales variées, en mixant sujets à feuillage caduc et persistant.

d/ Les talus créés par les exhaussements ou affouillements liés aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone devront être recouverts de 0.20m de terre végétale a minima et plantés. Dans le cas de bâtiments posés sur de grandes plateformes remblayées dans la pente, un régalage des terres et la création de paliers étagés permettent d'adoucir les talus trop escarpés et d'y installer une végétation viable.



5.3

Imperméabilisation des sols

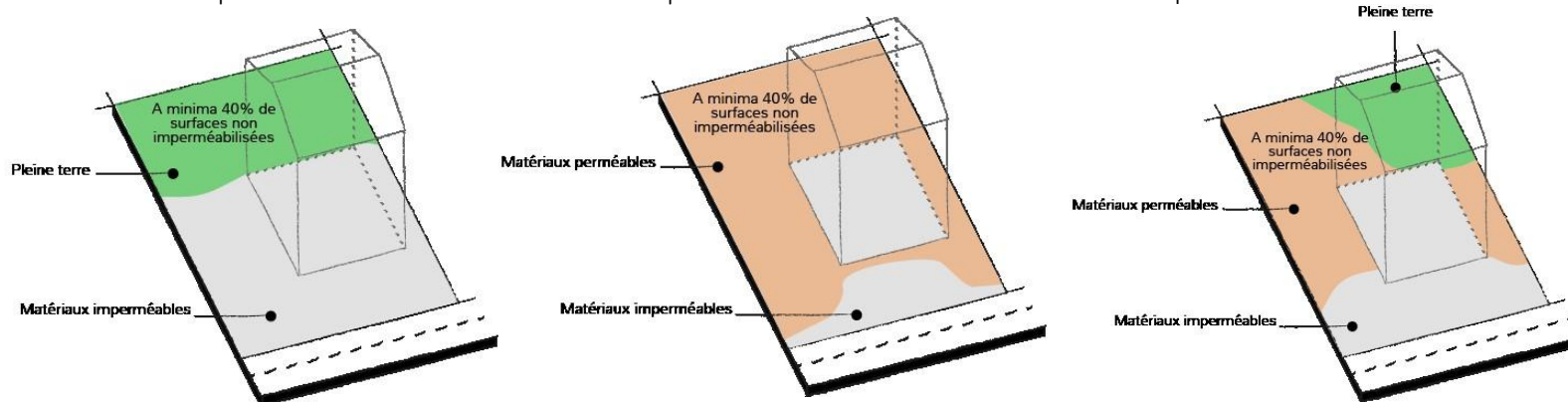
Les projets devront être étudiés avec un objectif de minoration de l'impact de l'imperméabilisation des voies, des espaces publics et des places de stationnement sur l'imperméabilisation globale du projet (utilisation de matériaux perméables notamment). Le traitement des eaux de ruissellement doit également être étudié avec soin notamment pour gérer l'augmentation des débits due à l'imperméabilisation mais également pour réduire la pollution de ces eaux initialement propres.

Chaque unité foncière devra présenter a minima 40% de surfaces non imperméabilisées. Cette surface peut être obtenue de plusieurs façons :

- pleine terre (coefficient 1)
- matériaux perméables (coefficient 0.5)

Exemple : une parcelle de 1000m² doit présenter 400m² de surfaces non imperméabilisées. Plusieurs solutions sont envisageables :

- 400 m² de pleine terre = 400m² de surface non imperméabilisée
- 800 m² de matériaux perméables = 400 m² de surface non imperméabilisée
- 200m² de pleine terre + 400m² de matériaux perméables = 400m² de surface non imperméabilisée





5.3	Eléments identifiés au titre du L151-19 du code de l'urbanisme à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre paysager, culturel, historique ou architectural <i>Le descriptif des éléments concernés, identifiés sur le plan de zonage via une numérotation, est intégré aux annexes du règlement écrit</i>
5.3.1	<i>Alignements d'arbres et espaces boisés</i> Les haies, boisements, arbres isolés doivent être préservés et mis en valeur : - La végétation présente doit être maintenue, les constructions et aménagements doivent respecter un espace tampon de protection suffisant (sans pouvoir être inférieur à 2.00m) pour assurer la pérennité et le développement de celle-ci ; - Les interventions nécessaires à la sécurité, à l'entretien ou à la salubrité des lieux sont autorisées y compris le remplacement des sujets si nécessaire. Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales, au passage de réseaux, les aménagements de voies existantes ou à créer et les aménagements légers de types sentiers, aires de jeu, peuvent être tolérés, à conditions : - Qu'ils ne remettent pas en question l'intérêt qui a motivé l'identification au titre du L151-19, - Qu'ils s'intègrent parfaitement au paysage, - Qu'ils ne prévoient pas d'obstacles au passage de la petite faune lorsque les espaces de projet présentent un tel enjeu.
5.4	Eléments identifiés au titre du L151-23 du code de l'urbanisme à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre écologique <i>Le descriptif des éléments concernés, identifiés sur le plan de zonage via une numérotation, est intégré aux annexes du règlement écrit</i>
5.4.1	<i>Continuité écologique des cours d'eau</i> Les cours d'eau et espaces tampons associés doivent être préservés : - Toutes constructions et aménagements, or équipements publics, y sont interdits (sous réserve du point suivant) ; - La végétation présente doit être maintenue. Seules les interventions nécessaires à la sécurité, à l'entretien ou à la salubrité des lieux y sont autorisées. Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales, au passage de réseaux, les aménagements de voies existantes ou à créer et les aménagements légers de types sentiers, aires de jeu, peuvent être tolérés, à conditions : - Qu'ils ne remettent pas en question l'intérêt qui a motivé l'identification au titre du L151-23, au-delà de l'emprise spécifique



	de l'ouvrage en question, - Qu'ils ne perturbent pas le fonctionnement hydraulique du cours d'eau, - Qu'ils s'intègrent parfaitement au paysage, - Qu'ils ne prévoient pas d'obstacles au passage de la petite faune lorsque les espaces de projet présentent un tel enjeu.
5.4.2	<i>Zones humides avérées</i> Les zones humides doivent être préservées. Tout projet d'aménagement doit minimiser l'impact sur ces zones en les évitant et en maintenant leurs bassins d'alimentation. En cas d'impossibilités techniques, le projet doit prévoir une compensation des superficies détruites conformément à la réglementation en vigueur.



#6 – STATIONNEMENT

	Règles générales
6.1	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou exploitations doit être assuré en dehors des voies publiques.
6.2	Les aires de stationnement doivent également assurer la gestion et le traitement des pollutions liées à la présence de véhicules pour éviter tout rejet dans le milieu naturel.
6.3	Quels que soient la superficie et le type de l'aire de stationnement, l'atténuation de sa visibilité par une localisation et une végétalisation adaptées sera recherchée. Il est exigé a minima un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement matérialisées ou non.
6.4	Les espaces dédiés au stationnement des véhicules doivent être traités avec des matériaux perméables.

Normes de stationnement

Les aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol admises dans la zone doivent répondre aux normes de stationnement indiquées ci-dessous :

Destinations / Sous-destinations		Nombre de places minimal imposé aux véhicules motorisés	Nombre de places minimal imposé pour les vélos
Equipements d'intérêt collectif et	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations	Nombre de places à adapter aux besoins de l'équipement (employés et visiteurs)	Néant



N

ELABORATION - PLU MONTSERET

REGLEMENT - REGLEMENT ECRIT

services publics	publiques et assimilés		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Autres équipements recevant du public		
	Equipements sportifs		
Commerces et activités de service	Autres hébergements touristiques (et logement de fonction)	Nombre de places à adapter aux besoins de l'activité (employés et visiteurs)	Néant



Chapitre 3 / EQUIPEMENTS ET RESEAUX

#7 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

7.1	Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès à une voie publique ou privée.
7.2	Les accès et voies doivent être adaptés à la nature et à l'importance de l'opération envisagée.
7.3	Les accès ou voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences fixées par les textes réglementaires concernant la défense contre l'incendie (caractéristiques d'une voie engin), la protection civile, le brancardage, la sécurité des biens et des personnes et l'enlèvement des ordures ménagères.
7.4	Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique et les voiries doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles et des piétons y compris des piétons en situation de handicap. Pour rappel : Le gestionnaire de la voirie est le seul organe compétent pour autoriser la création de nouveaux accès sur les voies existantes. Au droit de celles-ci, des contraintes d'aménagement pourront être exigées pour garantir les conditions de visibilité et de sécurité suffisantes.
7.5	Les voies nouvelles en impasse sont à éviter. Elles peuvent être autorisées en cas d'impossibilité technique de connexion sur des voiries existantes ou futures. Elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour notamment les véhicules de secours et de ramassage des déchets. Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction d'immeubles bâtis pour assurer son prolongement futur.



#8 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

8.1	Eau potable
	Toute construction nécessitant une alimentation en eau potable doit être alimentée en eau potable par le réseau collectif de distribution. En cas d'impossibilité technique de raccordement aux réseaux de distribution collectifs, l'alimentation par captage particulier peut être acceptée sous réserve de respecter la réglementation en vigueur.
8.2	Assainissement
	Toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement exécutés conformément aux prescriptions des textes en vigueur. Lorsqu'il existe, le raccordement au réseau collectif d'assainissement est imposé sauf en cas d'impossibilité technique avérée. L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les milieux naturels, fossés ou réseaux d'eaux pluviales. Les usages et rejets liés aux activités agricoles doivent être compatibles avec la qualité du milieu naturel.
8.3	Eaux pluviales
8.3.1	Généralités
	Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, en particulier celles issues du ruissellement sur les toitures, dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements visant à la limitation des débits évacués de la propriété (et éventuellement ceux nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales dans la mesure où ils ne génèrent pas une augmentation du risque inondation par ruissellement urbain), doivent être assurés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Seront à privilégier : - Les aménagements qui ne présenteront pas d'imperméabilisation et de pollution du milieu naturel,



- Les dispositifs visant à écrêter les pluies (bassins ou noues de rétention, bassins d'orage, cuves de rétention des eaux de pluie (vidangées après les pluies),...) avant leur retour au milieu naturel,
- Les aménagements hydrauliques permettant, une compensation au plus près des projets urbains, par une rétention/infiltration des eaux de ruissellement dans le sous-sol (concerne uniquement des eaux non polluées comme les eaux de toitures). Il conviendra également de s'assurer au préalable de l'absence de conséquences potentielles de ces dispositifs sur les nappes d'eau souterraine et sur la stabilité des sols.

Lorsque le sous-sol est traversé par un canal, les aménagements ne devront pas porter atteinte à ces installations notamment en modifiant leur tracé et leurs écoulements.

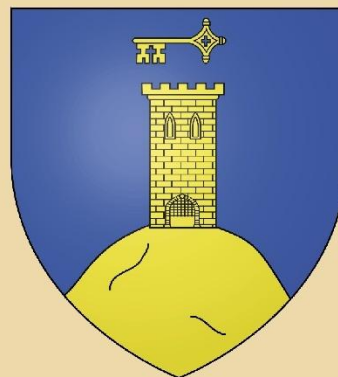
8.3.2

Piscines

Les eaux de vidange de piscines sont interdites dans le réseau d'assainissement, elles pourront être évacuées vers le réseau d'eaux pluviales ou vers un réseau de fossés suffisamment dimensionné pour les recevoir, sous réserve de respecter les conditions suivantes :

- vidange par temps sec uniquement,
- débit de rejet maximum de 3 L/s,
- les eaux ne devront pas être traitées dans les 15 jours précédant la vidange,
- les gros objets flottants (feuilles, brindilles) seront retenus par une grille.

En l'absence d'exutoire d'eaux pluviales, la vidange des piscines dans le caniveau de la chaussée est interdite et le rejet dans le sol de la parcelle est toléré sous réserve de justifier d'un dispositif d'infiltration adapté, correctement dimensionné et régulièrement entretenu. Le rejet sur la parcelle ne doit pas entraîner de conséquences dommageables sur le fonds voisin.



COGEAM

Urbanisme / Paysage
Environnement

940 Avenue Eole - Technosud II
66 100 PERPIGNAN

contact@cogeam.fr
04.68.80.54.11
cogeam.fr



CRB ENVIRONNEMENT

Environnement

5 Allée des Villas Amiel
66 000 Perpignan

contact@crbe.fr
04.68.82.62.60
crbe.fr