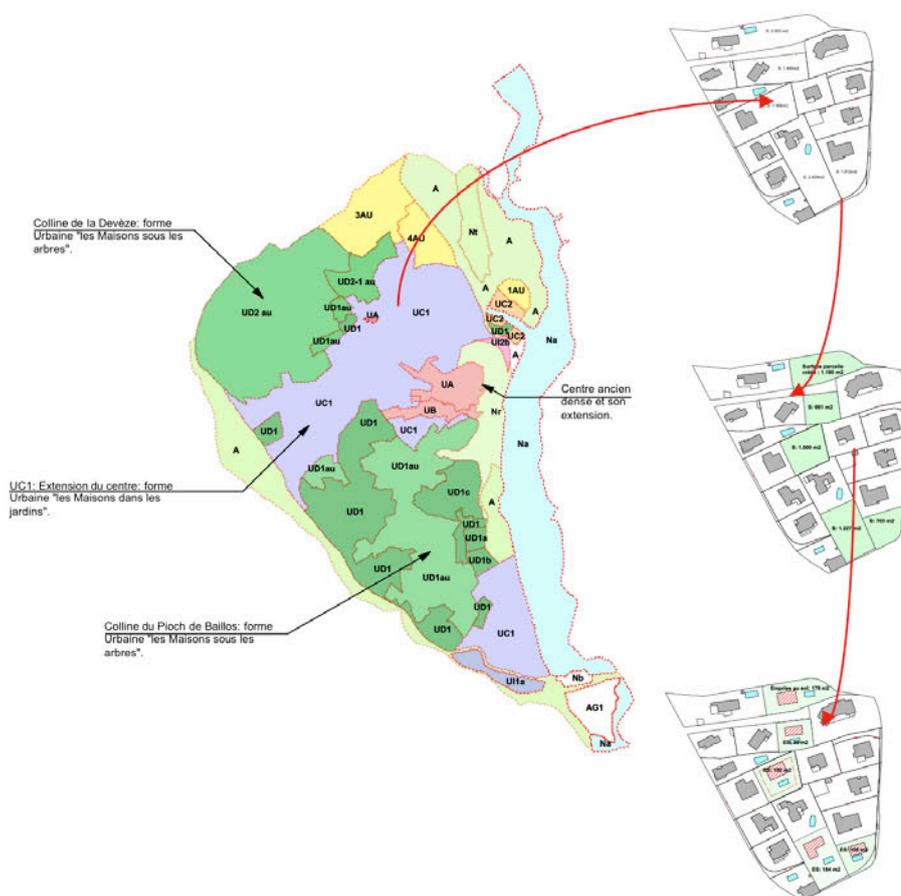


COMMUNE DE MONTFERRIER-SUR-LEZ

PLAN LOCAL D'URBANISME

RAPPORT DE PRÉSENTATION



Colline de la Devèze: forme Urbaine "les Maisons sous les arbres".

Centre ancien dérisif et son extension.

UC1: Extension du centre: forme Urbaine "les Maisons dans les jardins".

Colline du Ploch de Baillos: forme Urbaine "les Maisons sous les arbres".

PLU approuvé par DCM du 25 janvier 2007
1ère révision simplifiée approuvée par DCM du 11 décembre 2007
1ère modification approuvée par DCM du 27 juin 2008
2ème modification approuvée par DCM du 20 mai 2009
3ème modification approuvée par DCM du

SOMMAIRE

INTRODUCTION.....	3
PRESENTATION DE LA COMMUNE.....	5
LE PLU APPROUVE – LES DOCUMENTS SUPRACOMMUNAUX (SCOT & PLH)	7
I. PRESENTATION DE LA MODIFICATION	15
1.1.1. Les zones du PLU et les règles actuelles	15
1.1.2. Le plan de zonage.....	16
1.2. LES MODIFICATIONS DE FOND APPORTEES A LA ZONE UC	17
1.2.1. UC-9 : Emprise au sol.....	17
1.2.2. UC-13 : Espaces libres et plantations.....	17
1.2.3. UC-14 : Possibilités maximales d'occupation du sol.....	18
1.3. LES MODIFICATIONS DE FOND APPORTEES A LA ZONE UDI	18
1.3.1. UDI-5 : Caractéristiques des terrains	19
1.3.2. UDI-9 : Emprise au sol	19
1.3.3. UDI-13 : Espaces libres et plantations	19
1.3.4. UDI-14 : Possibilités maximales d'occupation du sol	20
1.4. LES MODIFICATIONS DE FOND APPORTEES A LA ZONE UD2au	20
1.4.1. UD2au-5 : Caractéristiques des terrains.....	21
1.4.2. UD2au-6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques et aux voies privées.....	21
1.4.3. UD2au-7 : Implantation par rapport aux limites séparatives.....	21
1.4.4. UD2au-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même propriété.....	21
1.4.5. UD2au-9 : Emprise au sol	22
1.4.6. UD2au-13 : Espaces libres et plantations	22
1.4.7. UD2au-14 : Possibilités maximales d'occupation du sol.....	23
1.5. LES MODIFICATIONS DE FOND APPORTEES A LA ZONE IAU.....	23
1.5.1. IAU-9 : Emprise au sol.....	23
1.5.2. IAU-14 : Possibilités maximales d'occupation du sol.....	23
1.6. LES ADAPTATIONS REDACTIONNELLES MINEURES (SANS INCIDENCES) ET LES AUTRES CORRECTIFS.....	24
1.6.1. Adaptations rédactionnelles mineures	24
1.6.2. Autres correctifs	24
1.7. MISE A JOUR DES DISPOSITIONS GENERALES DU REGLEMENT.....	24
1.7.1. Mise à jour relative au nouveau PPRI.....	24
1.7.2. Définition de l'emprise au sol (articles 9 des zones).....	24
1.7.3. Définition des espaces libres (articles 13 des zones).....	25
1.7.1. Définition des bandes de constructibilité principale et secondaire.....	25
2. JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION ET EVALUATION DES INCIDENCES.....	27
2.1. LA LOI ALUR, UN NOUVEAU CADRE LEGAL NECESSITANT UNE ADAPTATION DES PLU	27
2.2. JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION AU REGARD DU PROJET COMMUNAL ET DES SPECIFICITES DU TERRITOIRE.....	28
2.2.1. LES PRINCIPES DU PROJET DE LA PRÉSENTE MODIFICATION DU PLU.....	28
2.2.2. CONTRÔLER LA DENSIFICATION INDUITE PAR LA LOI "ALUR".....	30
2.2.3. RAPPELER LA DÉFINITION DE L'EMPRISE AU SOL	31
2.3. LES INCIDENCES PARTICULIERES SUR LES ZONES U & AU.....	33
2.3.1. Les zones urbaines centrales (zones UA & UB).....	33
2.3.2. Les zones UC.....	34

I. rapport de présentation

2.3.3. Les zones UD1	35
2.3.4. Les zones UD2	36
2.3.5. Les zones UI.....	37
2.3.6. Les zones AU.....	38
2.4. <i>LES INCIDENCES POUR LES ZONES AGRICOLES (A) ET NATURELLES (N)</i>	39
2.5. <i>JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION AU REGARD DU PROJET COMMUNAL ET DES CONTRAINTES LIEES AUX EQUIPEMENTS (RESEAUX ET VOIRIE)</i>	39
2.6. <i>JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION AU REGARD DES ENJEUX PAYSAGERS</i>	40
2.6.1. Rappel des formes urbaines et du paysage actuel (partie Ouest de l'agglomération)	40
2.6.2. Éléments de justification.....	45
3. EVOLUTION DE LA SUPERFICIE DES ZONES	46

INTRODUCTION

Conformément à l'article L.123-13-1 du code de l'urbanisme, la commune de Montferrier-sur-Lez (département de l'Hérault) a lancé une procédure de modification (la 3^{ème}) de son **Plan Local d'Urbanisme** approuvé le 25 janvier 2007.

La présente modification a pour objet d'adapter le document d'urbanisme au regard des nouvelles dispositions de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014 (loi ALUR).

Les changements proposés portent sur le règlement ; ils prennent en compte la suppression du COS et de la superficie minimale des terrains constructibles. L'objectif de la municipalité est de pouvoir anticiper et maîtriser les effets de la loi ALUR sur certaines zones du PLU en combinant les règles de hauteur, de gabarit, de volume, d'emprise au sol ou d'implantation par rapport aux emprises publiques et aux limites séparatives.

Il est également prévu de profiter de cette modification pour faire une **mise à jour du PLU** (intégration du nouveau PPRI) et procéder à quelques **corrections et adaptations mineures** au niveau du règlement.

- **Justification du choix de la procédure de modification "normale" (article L.123-13-2 du code de l'urbanisme)**

La présente modification n'induit aucun changement dans les orientations du PADD du PLU. De même, elle n'occasionne aucune réduction ou suppression d'un espace boisé classé, ni aucune réduction d'une zone agricole ou naturelle.

Cette modification ne réduit aucune protection du PLU édictée en raison des risques de nuisances ou de la qualité des milieux naturels et des paysages.

Par contre, la modification du règlement aura pour effet, pour les zones concernées UC, UDI et UD2, de diminuer les possibilités de construire, ce qui exclut la possibilité de mise en œuvre d'une procédure de modification simplifiée (article L.123-13-3 du code de l'urbanisme).

Cette modification du PLU doit être soumise à **enquête publique**.

Le projet de modification est notifié, avant l'enquête publique, aux personnes publiques associées : préfet, services de l'État (DDTM, DREAL, ARS, etc), président de la communauté d'agglomération de Montpellier, président du Conseil Général, président du Conseil Régional, président de la chambre de commerce et d'industrie, président de la chambre des métiers, président de la chambre d'agriculture.

Le présent dossier de modification comprend les pièces suivantes :

- un **rapport de présentation** présentant l'objet de la modification, sa justification et ses incidences (pièce I.) ;
- le **règlement** modifié (pièce II.) ;
- les **plans de zonage** mis à jour au 1/2 500 et au 1/5 000 (pièces IV.).

PRESENTATION DE LA COMMUNE

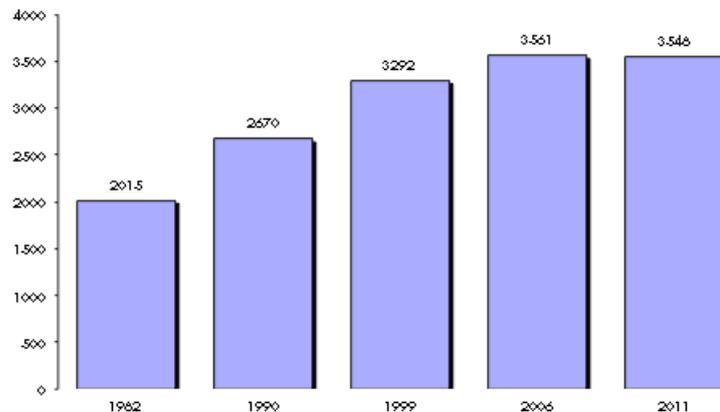
Située dans la vallée du Lez, la commune de Montferrier-sur-Lez est fortement concernée par les enjeux liés à la protection des territoires du Lez. Son urbanisation récente et son fonctionnement global n'ont pas entamé la qualité du cadre de vie, remarquable pour une commune si proche du centre-ville de Montpellier.

La vallée du Lez est considérée comme une séquence majeure du "Grand paysage" de la communauté d'agglomération de Montpellier. D'autre part, reconnue comme véritable respiration à l'échelle communautaire, la vallée du Lez devient un "agri-parc", c'est à dire un espace alliant le maintien de l'agriculture (garante d'une bonne gestion du lit majeur du fleuve et de ses ripisylves) et le développement des déplacements "doux".

Le parti d'aménagement communal traduit dans le PLU est basé sur la préservation des grands équilibres géographiques :

- la vallée du Lez, avec la RD112 comme voie de desserte tertiaire ;
- l'Ouest de la vallée du Lez, urbanisée où il est nécessaire de prendre en compte la prévention du risque incendie et la préservation du paysage végétal ;
- l'Est de la vallée du Lez qui conjugue l'équilibre entre les boisements protégés et l'agriculture.

Au dernier recensement INSEE de 2011, la commune de Montferrier-sur-Lez comptait **3 548 habitants**, en très légère diminution depuis 2006 (-0,4 %). La période actuelle est donc marquée par une relative stagnation démographique qui fait suite à une longue période de croissance, entre le début des années 80 et le début des années 2000 notamment. La commune a connu un accroissement significatif de sa population entre 1982 et 2004 (+70,8 %).



La population communale est très vieillissante : en 2010, 13,8 % des habitants avaient moins de 15 ans (contre 16,5 % pour l'ensemble des communes de l'agglomération) et 11,3 % avaient plus de 75 ans (contre 4,7 % pour l'ensemble des communes de l'agglomération).

La population de Montferrier est plutôt aisée : 33,0 % des ménages sont non imposables (contre 47,2 % pour l'ensemble des communes de l'agglomération). Le revenu fiscal moyen en 2010 était de 43 141 € (22 659 € en moyenne pour l'agglomération).

En 2011, la commune de Montferrier-sur-Lez comptait un total de **1 506 logements**, en progression de 17,9 % depuis 2006. Sur la commune, l'évolution du parc logement est fortement impactée par l'augmentation des ménages et par le phénomène de décohabitation. On note une présence massive de logements uni familiaux.

Même si le parc ancien est important, il y a eu un décollage significatif des constructions neuves dès 1980.

Aujourd'hui, le parc des logements est fortement dominé par la maison individuelle (87,5 % du total des logements) ; toutefois, la part des logements en collectif augmente nettement (de 9,0 % en 2004 à 12,5 % en 2011).

Au 01/01/2013, le parc de logements locatifs sociaux communal représentait à peine 2,9 % du total des résidences principales. Ce taux très faible a conduit la commune à accélérer son programme de création de logements locatifs sociaux, en réponse aux objectifs du PLH (12 logements locatifs sociaux à produire chaque année sur la période 2013-2018).

Amorcée sur un piton, l'urbanisation de Montferrier s'est implantée selon une trame radio-concentrique formant le noyau villageois actuel (zone UA).

Le développement de l'urbanisation (à partir des années 60), s'est fait essentiellement au coup par coup, à l'initiative privée et sans politique d'aménagement planifiée. Les extensions urbaines se sont localisées à l'Ouest de la RD17, à la fois vers le Nord et vers le Sud de la limite communale. Elles se sont faites sous la forme de propriétés individuelles, pavillonnaires, isolées ou incluses dans des lotissements.

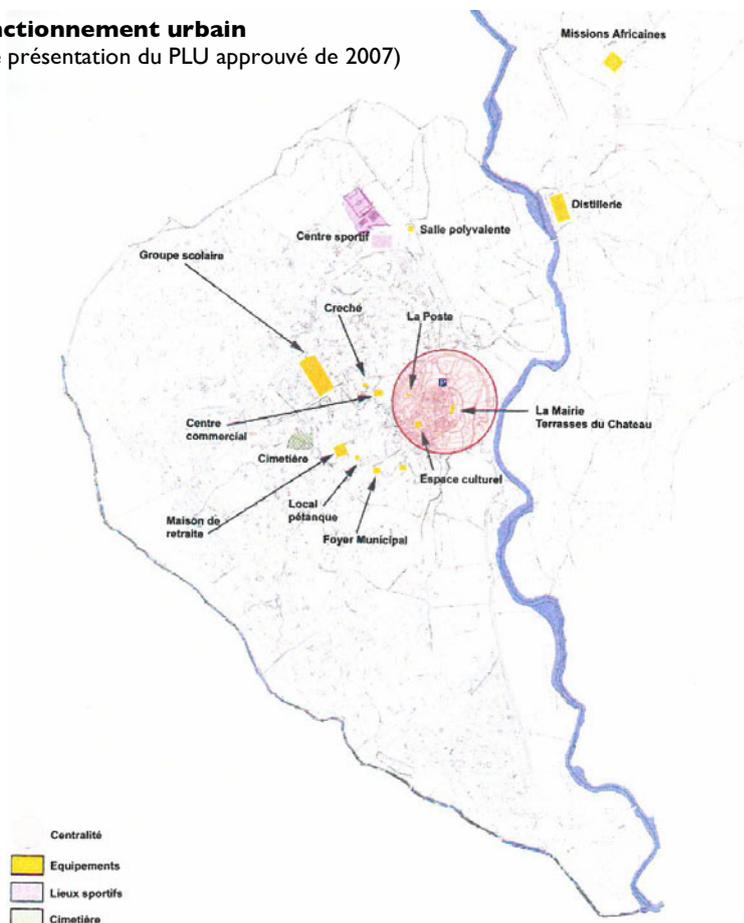
Outre le noyau ancien, la commune présente aujourd'hui :

- une grande zone urbanisée sous forme de lotissements implantée sur des collines boisées en pinèdes (la Devèze au Nord-Ouest) ; cette zone constitue un quartier résidentiel peu dense et "haut de gamme" tant au niveau de l'habitat (qualité du bâti, taille du parcellaire, insertion dans le site) que de la population résidente ;
- des zones d'habitat plus denses et moins typées :
 - la zone située dans la combe séparant les deux collines boisées et s'ouvrant vers le village,
 - le lotissement des Baumes localisé au Sud de la commune.

Aujourd'hui, le projet des Roques – Parc de Caubel (zone 3AU) représente la dernière opportunité en extension urbaine sur la commune.

Fonctionnement urbain

(source : rapport de présentation du PLU approuvé de 2007)



Les équipements urbains sont regroupés dans le centre-village et immédiatement à l'Ouest du centre (cf. carte ci-avant). Seuls les équipements sportifs et la salle polyvalente sont localisés dans les quartiers périphériques, au Nord du centre-village.

La commune de Montferrier-sur-Lez est concernée par plusieurs risques naturels majeurs :

- le risque "inondation" ; elle est couverte par un Plan de Prévention contre les Risques d'Inondations (PPRI) qui a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 28 février 2013 ;
- le risque "incendie de forêt" ; elle est couverte par un Plan de Prévention du Risque Incendie de Forêt (PPRIF) qui a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 21 mars 2005 ; à noter que les zones urbanisées au Nord-Ouest et au Sud-Ouest du centre-village sont classées en "zone de précaution" dans laquelle des prescriptions sont émises afin de protéger les constructions existantes et de diminuer le mitage de l'espace combustible.

LE PLU APPROUVE – LES DOCUMENTS SUPRACOMMUNAUX (SCOT & PLH)

PLU	25/01/2007 (APPROBATION)
MODIFICATIONS	1 ^{ère} 27/06/2008 2 ^{ème} 20/05/2009
REVISION SIMPLIFIEE	1 ^{ère} 11/12/2007

Montferrier-sur-Lez a approuvé son PLU en janvier 2007 ; depuis cette date, le PLU a fait l'objet d'une procédure de révision simplifiée et de deux procédures de modification.

La révision simplifiée approuvée en 2007 a permis la création d'une nouvelle zone 5AU pour permettre l'implantation d'un établissement scolaire dans le secteur du Baillarguet.

La 1^{ère} modification du PLU approuvée en 2008 concernait la zone IAU de Fescau et la zone 3AU des Roques. Des adaptations mineures ont également été faites au règlement des zones IAU, 2AU et UCI (légère diminution du COS pour les projets de constructions groupées).

La 2^{ème} modification du PLU approuvée en 2009 a eu pour objet l'agrandissement de la zone 5AU dédiée à des équipements scolaires (secteur du Baillarguet situé au Nord de la commune).

Le PLU de Montferrier-sur-Lez a été réalisé par l'Atelier du Grec, Florence IGON et Jean-Pierre SILVENT.

• **Orientations générales exprimées dans le PADD du PLU**

Le PLU de 2007 a arrêté des objectifs visant à un développement équilibré du territoire, en harmonie avec les options du SCOT de l'agglomération montpelliéraine. Ces objectifs traduisent le souci de la préservation du cadre de vie et de l'environnement actuel de Montferrier-sur-Lez et de sa spécificité propre à laquelle les habitants sont particulièrement attachés.

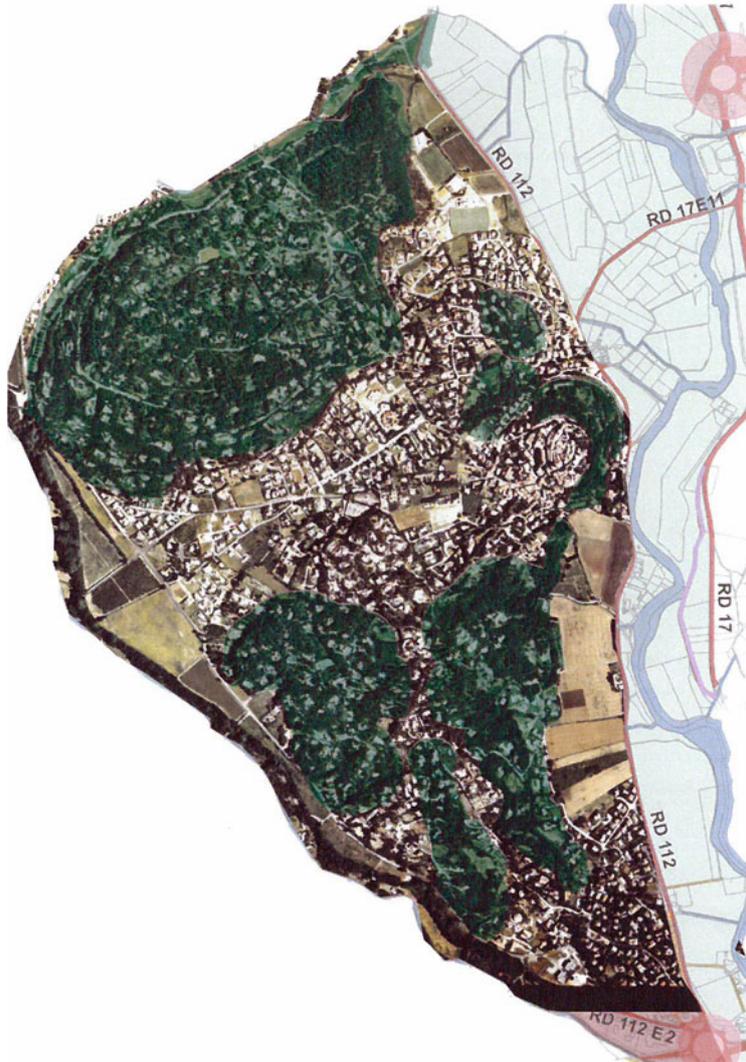
Les objectifs du PADD sont les suivants :

- prendre en compte la notion de grand paysage attaché à la vallée du Lez ;
- prendre en compte les risques d'inondations ;
- prendre en compte les risques d'incendie de forêt ;
- dans le cadre du SCOT de l'agglomération de Montpellier, préserver et affirmer l'identité de la commune à travers ses grands espaces protégés et la limitation de son urbanisation ;
- toujours dans le cadre du SCOT, œuvrer pour la promotion d'un système viaire extra communal adapté à la cohérence des déplacements notamment Nord/Sud ;
- promouvoir une politique attentive de restructuration urbaine préservant au mieux le patrimoine historique et mettant en valeur les espaces publics existants en tendant à la création d'autres espaces ;
- réaliser un développement urbain de qualité ;
- créer les liens indispensables entre les quartiers d'une part, les quartiers et les équipements d'autre part, en intégrant la notion de déplacements doux ;
- protéger les espaces agricoles à forte valeur agronomique ;
- assurer un développement économique sur le substrat diversifié existant ;
- conforter les pôles scientifiques présents sur la commune.

Le PADD s'appuie sur les grands équilibres géographiques du territoire communal, la vallée du Lez au centre, les collines urbanisées à l'Ouest et les espaces naturels à l'Est. L'Ouest de la vallée

du Lez est couverte de boisements présentant un intérêt paysager certain. De même, pour cette partie du territoire, le PADD souligne les risques importants de propagation de feux de forêt.

L'Ouest de la vallée du Lez (source : PADD / Atelier du Grec)

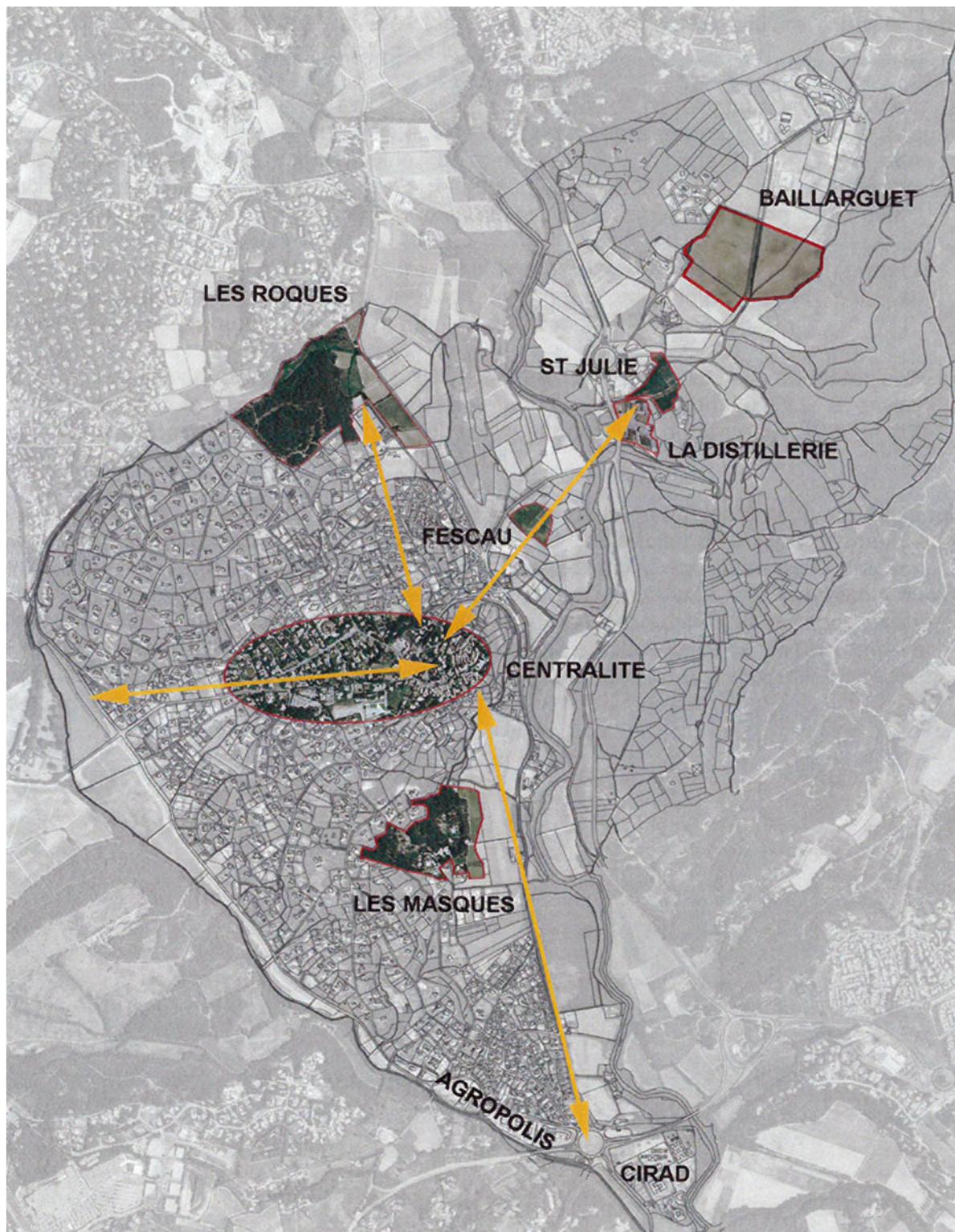


Le PADD expose les grands axes du développement urbain avec le développement des secteurs du Baillarguet (zone 0AU), des Roques (zone 3AU), de Sainte-Julie / la Distillerie (zone 2AU), des Masques et des Masques¹ (zone UD1c) et du CIRAD (zone AGI).

Un vaste secteur de centralité est également identifié sur l'axe de la rue des Platanes et du chemin des Cardonilles, à l'Ouest du centre-ancien (zone UCI) ; ce secteur est prévu pour un réinvestissement urbain. Le PADD précise "(...) qu'il est important pour la municipalité de favoriser la régénération des quartiers anciens dans le respect de leur identité. Dans le tissu urbain existant, il s'agit de préserver la qualité et l'identité des quartiers, paysage des rues ainsi que la présence du végétal existant. Sans peser sur les conditions du renouvellement urbain, ce type d'opérations (opérations de reconstruction de bâtiments, constructions nouvelles au sein du tissu urbain ancien) ne seront autorisées que si les motifs d'urbanisme et d'architecture sont en harmonie avec l'ensemble du paysage urbain."

¹ secteur de renouvellement urbain

Le développement urbain (source : PADD / Atelier du Grec)



Le PADD affiche des objectifs de croissance démographique mesurés, avec une augmentation de population prévue de **600 habitants à l'horizon du PLU** (soit 4 150 habitants à un horizon compris entre 2020 et 2025²). On peut signaler qu'avec 3 548 habitants en 2011, la croissance démographique stagne depuis une dizaine d'années (3 356 habitants en 1999).

² sur la base d'une population totale de 3 561 habitants en 2006 pour un horizon de PLU fixé à 15 ans

• **Orientations liées au SCOT de la Communauté d'Agglomération de Montpellier**

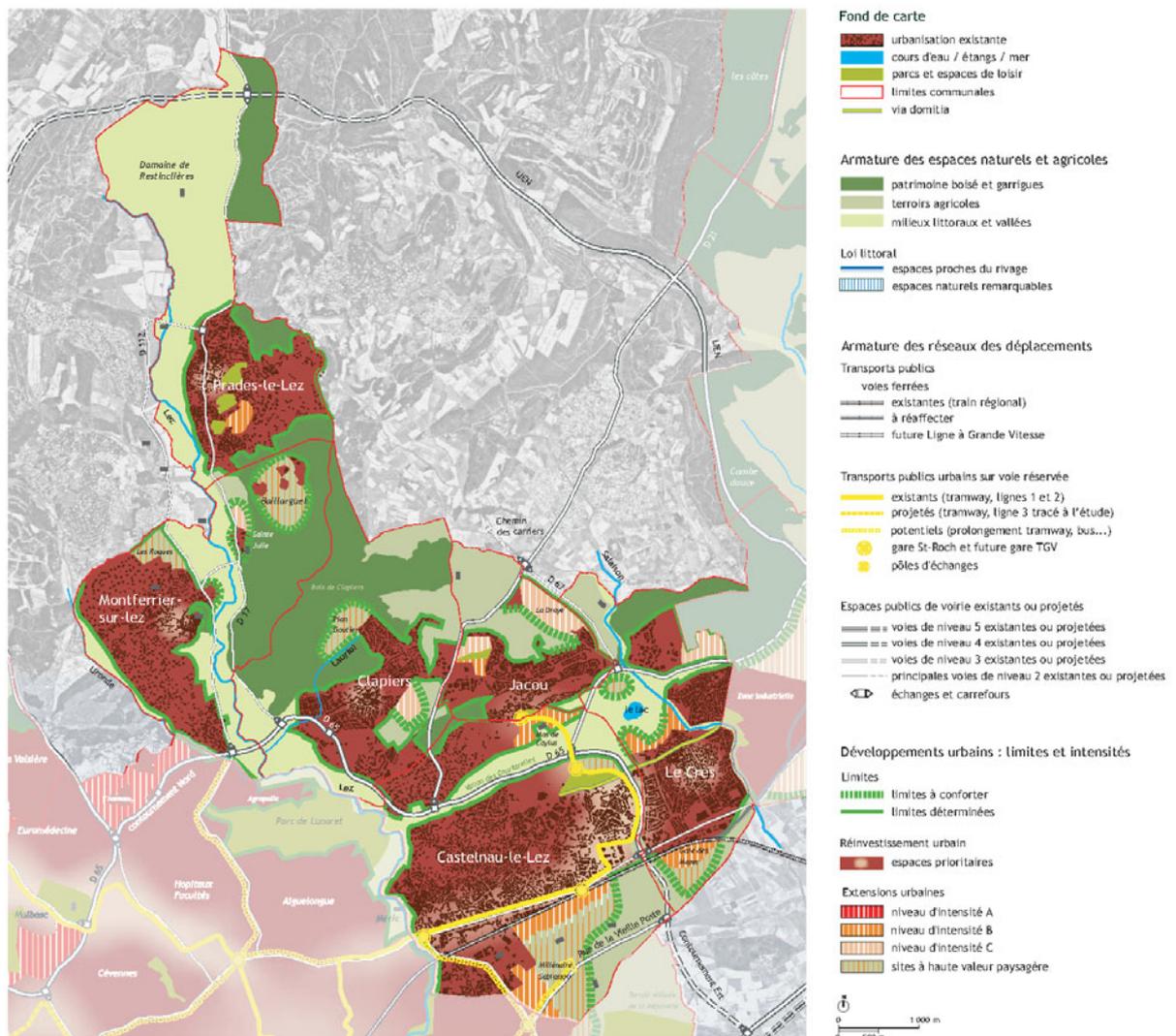
Dans le SCOT approuvé de 2006, Montferrier-sur-Lez appartient au secteur "Vallée du Lez" ; sur ce secteur, l'objectif du SCOT est de concilier la qualité environnementale, la prévention des risques et le maintien de l'agriculture.

Montferrier-sur-Lez doit, au titre du SCOT, contenir son urbanisation sur les coteaux et les replats dominant la vallée du Lez tout en préservant les puechs et les crêtes. À ce titre, les sites des Roques et de Baillarguet sont identifiés comme des sites à haute valeur paysagère dans le cadre de leur urbanisation future.

Le SCOT donne la priorité au réinvestissement urbain sur les secteurs situés à l'Ouest du centre ancien. À l'Est du centre ancien, le site boisé de la Cote Notre Dame est identifié dans l'armature des espaces naturels à protéger.

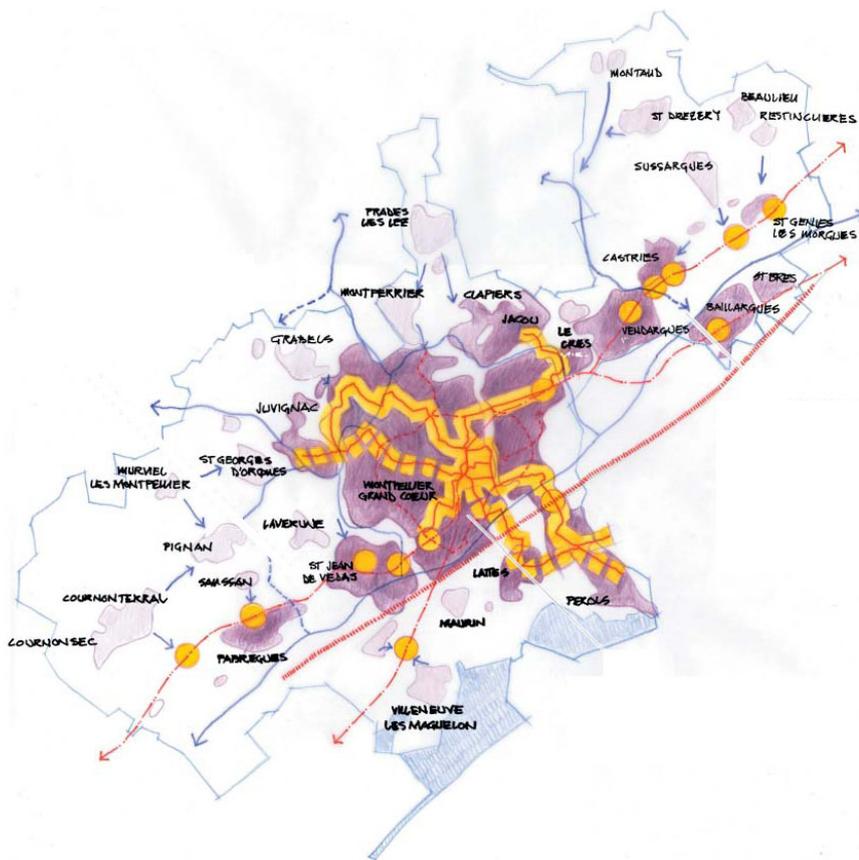
La vallée du Lez compose l'armature des espaces agricoles encadrant fortement l'urbanisation du village vers l'Est.

Extrait du plan de secteur "Vallée du Lez" (source : SCOT de l'agglomération de Montpellier)



Le SCOT met l'accent sur le réinvestissement urbain ; toutefois, concernant la commune de Montferrier-sur-Lez, ce réinvestissement urbain n'est pas affiché comme étant prioritaire comme pour d'autres communes, du fait notamment de l'éloignement de la commune par rapport aux grands axes de transports collectifs.

Extrait du Document d'Orientations Générales (source : SCOT de l'agglomération de Montpellier)



• **Orientations liées au PLH 2013/2018 de la Communauté d'Agglomération de Montpellier**

Le Programme Local de l'Habitat approuvé par la CAM pour la période 2013/2018 fixe pour la commune de Montferrier-sur-Lez les objectifs quantitatifs suivants :

- un total de 240 logements à produire soit en moyenne 40 logements par an ;
- un minimum de 12 logements locatifs sociaux à produire par an, ce qui représente une part minimum de 30 % de logements locatifs sociaux familiaux et d'insertion au sein de la production neuve ;
- 48 logements en accession "abordable" à produire soit 8 logements par an en moyenne.

À noter que les objectifs de production de logements (240 au total) sont conformes aux objectifs de croissance démographique fixés dans le PLU (+ 600 habitants soit 250 logements environ) mais sur un horizon beaucoup plus court (6 ans). Les objectifs du PLH pour la période 2007/2012 étaient également de 240 logements ; or, d'après le PLH, 98 % de ces objectifs ont été atteints.

Le PLH identifie les secteurs de la commune qui vont permettre de répondre aux objectifs de production de logements. Les projets les plus importants concernent le secteur des Roques (environ 90 logements potentiels) et du Baillarguet (60 logements potentiels).

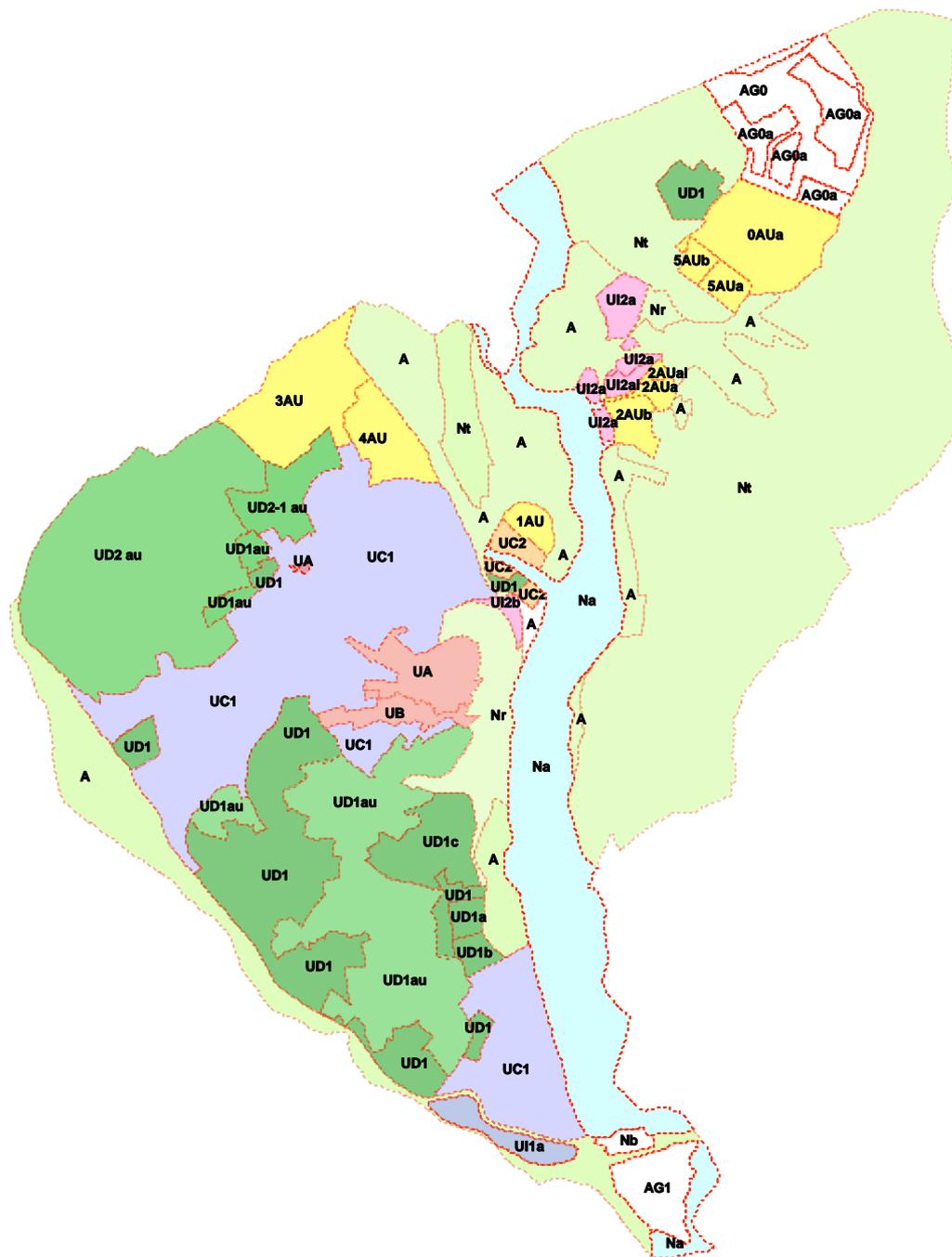
En renouvellement urbain, le PLH se base sur le projet des Tribes (dans le secteur des Masques classé en zone UDIc) et sur la mobilisation d'une parcelle boisée au Nord du village (en zone UCI) ; ce potentiel représente environ 30 logements.

I. PRESENTATION DE LA MODIFICATION

I.1.1. Les zones du PLU et les règles actuelles

Zones	Caractère	Taille minimale des parcelles	Implantation / voies publiques	Implantation / limites séparatives	CES	Hauteur	Espaces libres	COS
UA	Centre ancien dense	Non Réglementé	Alignement imposé sur une profondeur de 15 m	En ordre continu sur une profondeur de 15 m / alignement (4 m mini au delà)	100% dans la bande de constructibilité principale 40% dans la bande de constructibilité secondaire	R+1 / 8,50 m	Pas de % d'espaces libres minimum	NR
UB	Extension du centre dense	NR	A 2 m minimum de l'alignement	Possibilité d'édifier en ordre continu sur une profondeur de 15 m / alignement (4 m mini au delà)	100% dans la bande de constructibilité principale 40% dans la bande de constructibilité secondaire	8,50 m	Pas de % d'espaces libres minimum	NR pour les constructions édifiées à l'alignement 0,50 pour les autres
UC	Extension du centre peu dense (à vocation de renouvellement urbain) UC1 lotissement "Les Aramons"	NR	5 m minimum	4 m minimum	55% pour les constructions individuelles isolées 75% pour les projets d'habitat groupé et collectif	8,50 m	Pas de % d'espaces libres minimum	0,20 à 0,35 en UC1 0,30 à 0,35 en UC2
UD1	Zone urbaine peu dense voire diffuse	NR en UD1 2000 m2 en UD1au	5 m minimum	4 m minimum	55%	8,50 m	Pas de % d'espaces libres minimum (sauf pour les opérations sur terrains > 1 ha avec 10% minimum)	0,17 à 0,22
UD2a u	Lotissement "La Devèze"	5000 m2 dans le périmètre du lotissement "La Devèze" (2000 m2 ailleurs)	5 m minimum	4 m minimum	NR dans le périmètre du lotissement "La Devèze" (50% ailleurs)	8,50 m	Pas de % d'espaces libres minimum (sauf pour les opérations sur terrains > 1 ha avec 10% minimum)	0,07 à 0,17
UI	Zone d'activités	NR	15 ou 5 m minimum selon les voies	5 m minimum	60%	8,50 à 10 m	Pas de % d'espaces libres minimum	0,50

I.1.2. Le plan de zonage



On notera que l'urbanisation de Montferrier-sur-Lez est constituée de deux pôles : le premier forme l'entité urbaine à l'Ouest du Lez et le deuxième pôle en cours de structuration au Nord-Est du Lez. Il faut aussi noter la très grande qualité paysagère de la commune qui est traversée par le fleuve « Le Lez » et qui est composée de trois collines recouvertes de pinèdes : ce sont les zones UD1 et UD2 à l'Ouest du Lez et la zone Nt à l'Est.

I.2. LES MODIFICATIONS DE FOND APPORTEES A LA ZONE UC

La zone UC est une zone d'extension de la fonction centrale du village composée de constructions en lotissements peu denses et qui comporte plusieurs équipements publics. Cette zone est privilégiée pour un renouvellement urbain avec des mesures incitatives appropriées à cet objectif.

On y distingue deux secteurs :

- UC1 : zone d'extension urbaine ;
- UC2 : zone de développement d'activités principalement médicales, aujourd'hui entièrement construite.

Les modifications prévues concernent les articles suivants :

- UC-9 : Emprise au sol
- UC-13 : Espaces libres et plantations
- UC-14 : Possibilités maximales d'occupation du sol

I.2.1. UC-9 : Emprise au sol

- **Avant modification**

"Le coefficient d'emprise au sol et d'imperméabilisation est fixé à 55 % de la surface d'assiette du projet pour les constructions individuelles isolées et à 75 % de la surface d'assiette des projets groupés y compris collectifs."

- **Après modification**

"En secteur UC1 :

L'emprise au sol des constructions est fixée à 20 % maximum du terrain d'assiette support de l'opération.

Cette disposition ne s'applique pas aux terrains supportant ou devant supporter des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En secteur UC2 :

L'emprise au sol des constructions est fixée à 26 % maximum du terrain d'assiette support de l'opération.

Cette disposition ne s'applique pas aux terrains supportant ou devant supporter des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif."

I.2.2. UC-13 : Espaces libres et plantations

- **Avant modification**

"Les surfaces libres de toute construction, d'aménagement de voirie et de stationnement imperméabilisé, ainsi que les aires de stationnement collectif doivent être plantées.

Ces surfaces libres doivent être constituées de 30 à 50 % de sols maintenus en pleine terre.

Dans les groupes d'habitation et les lotissements réalisés sur un terrain de plus de 1 ha, 10 % au moins de cette superficie doivent être réservés en espaces libres communs.

L'implantation des constructions sur des terrains boisés devra dans la mesure du possible préserver le maximum d'arbres de haute tige.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées."

- **Après modification**

"En secteur UC1 :

Les espaces libres doivent représenter au minimum 80 % du terrain d'assiette support de l'opération dont 60 % d'espaces verts en pleine terre.

Cette disposition ne s'applique pas aux terrains supportant ou devant supporter des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans les groupes d'habitation et les lotissements réalisés sur un terrain de plus de 1 ha, 10 % au moins des espaces libres doivent être réservés en espaces libres communs.

L'implantation des constructions sur des terrains boisés devra dans la mesure du possible préserver le maximum d'arbres de haute tige. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

En secteur UC2 :

Les espaces libres doivent représenter au minimum 74 % du terrain d'assiette support de l'opération dont 60 % d'espaces verts en pleine terre.

Cette disposition ne s'applique pas aux terrains supportant ou devant supporter des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

L'implantation des constructions sur des terrains boisés devra dans la mesure du possible préserver le maximum d'arbres de haute tige. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées."

I.2.3. UC- 14 : Possibilités maximales d'occupation du sol

- **Avant modification**

"Pour les occupations et utilisations du sol admises, le COS est fixé à :

- *secteur UC1 : 0,20 pour les constructions individuelles et 0,35 pour les constructions groupées ;*
- *secteur UC2 : 0,30 pour les constructions isolées et 0,35 pour les constructions groupées.*

Le COS n'est applicable ni aux bâtiments publics scolaires, sanitaires, hospitaliers, ni aux équipements d'infrastructure."

- **Après modification**

"Sans objet"

I.3. LES MODIFICATIONS DE FOND APPORTEES A LA ZONE UDI

La zone UDI est une zone urbaine à vocation d'habitat individuel diffus, voire lâche, urbanisée en très grande partie.

Elle est composée de plusieurs secteurs :

- UDI, UDIau (secteur non raccordé au réseau public d'assainissement avec une superficie minimale fixée à 2 000 m² pour les terrains constructibles) et UDIa correspondant à des zones urbaines très peu denses (COS de 0,17) sur des parcelles boisées ;
- UDIb (COS de 0,20) ;
- UDIc dans lequel les projets d'ensemble sont imposés (COS de 0,22).

La modification concerne l'ensemble des secteurs.

Les modifications prévues concernent les articles suivants :

- UDI-5 : Caractéristiques des terrains
- UDI-9 : Emprise au sol
- UDI-13 : Espaces libres et plantations
- UDI-14 : Possibilités maximales d'occupation du sol

1.3.1. UDI-5 : Caractéristiques des terrains

- **Avant modification**

- "En secteur UDI : non réglementé
- En secteur UDI au : La superficie de terrain correspondant à une maison d'habitation existante ou projetée devra être de 2 000 m² minimum pour permettre la création d'un dispositif d'assainissement non collectif. Les terrains devront avoir une surface suffisante pour permettre l'implantation d'un système d'assainissement adapté à la nature du sous-sol."

- **Après modification**

- "En secteur UDI : non réglementé
- En secteur UDI au : Les terrains devront avoir une surface suffisante pour permettre l'implantation d'un système d'assainissement adapté à la nature du sous-sol et conforme à la réglementation en vigueur."

1.3.2. UDI-9 : Emprise au sol

- **Avant modification**

"Le coefficient d'emprise au sol et d'imperméabilisation est fixé à 55 % de la surface d'assiette du projet."

- **Après modification**

"En secteurs UDI et UDI-au :

L'emprise au sol des constructions est fixée à 18 % maximum du terrain d'assiette support de l'opération.

Cette disposition ne s'applique pas aux terrains supportant ou devant supporter des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En secteur UDI c :

L'emprise au sol des constructions est fixée à 21 % maximum du terrain d'assiette support de l'opération.

Cette disposition ne s'applique pas aux terrains supportant ou devant supporter des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif."

1.3.3. UDI-13 : Espaces libres et plantations

- **Avant modification**

"Les surfaces libres de toute construction, d'aménagement de voirie et de stationnement imperméabilisé, ainsi que les aires de stationnement collectif doivent être plantées.

Ces surfaces libres doivent être constituées de 30 à 50 % de sols maintenus en pleine terre.

Dans les groupes d'habitation et les lotissements réalisés sur un terrain de plus de 1 ha, 10 % au moins de cette superficie doivent être réservés en espaces libres communs.

L'implantation des constructions sur des terrains boisés devra dans la mesure du possible préserver le maximum d'arbres de haute tige.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées."

- **Après modification**

"En secteurs UDI et UDI-au :

Les espaces libres doivent représenter au minimum 82 % du terrain d'assiette support de l'opération dont 70 % d'espaces verts en pleine terre.

Cette disposition ne s'applique pas aux terrains supportant ou devant supporter des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans les groupes d'habitation et les lotissements réalisés sur un terrain de plus de 1 ha, 10 % au moins des espaces libres doivent être réservés en espaces libres communs.

Les arbres de haute tige existants doivent être maintenus ou remplacés.

En secteur UD1c :

Les espaces libres doivent représenter au minimum 79 % du terrain d'assiette support de l'opération dont 70 % d'espaces verts en pleine terre.

Cette disposition ne s'applique pas aux terrains supportant ou devant supporter des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans les groupes d'habitation et les lotissements réalisés sur un terrain de plus de 1 ha, 10 % au moins des espaces libres doivent être réservés en espaces libres communs.

Les arbres de haute tige existants doivent être maintenus ou remplacés."

I.3.4. UDI-14 : Possibilités maximales d'occupation du sol

- **Avant modification**

"Pour les occupations et utilisations du sol admises, le COS est fixé à :

- secteurs UD1, UD1au, UD1a : 0,17 ;
- secteur UD1b : 0,20 ;
- secteur UD1c : 0,22.

Le COS n'est applicable ni aux bâtiments publics scolaires, sanitaires, hospitaliers, ni aux équipements d'infrastructure."

- **Après modification**

"Sans objet"

Du fait de la suppression du COS, la distinction des sous-secteurs UD1a et UD1b disparaît ; ces sous-secteurs sont donc fusionnés avec le secteur UD1. Le sous-secteur UD1c est conservé.

I.4. LES MODIFICATIONS DE FOND APPORTEES A LA ZONE UD2au

La zone UD2au est une zone urbaine à morphologie d'habitat individuel diffus essentiellement composée de lotissements (dont le lotissement "La Devèze") ayant demandé le maintien du règlement initial. Cette zone n'est pas raccordée au réseau public d'assainissement.

Elle englobe un secteur UD2-1au différencié par un COS plus important.

Les modifications prévues concernent les articles suivants :

- UD1-5 : Caractéristiques des terrains
- UD1-6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques et aux voies privées
- UD1-7 : Implantation par rapport aux limites séparatives
- UD1-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même propriété
- UD1-9 : Emprise au sol
- UD1-13 : Espaces libres et plantations
- UD1-14 : Possibilités maximales d'occupation du sol

I.4.1. UD2au-5 : Caractéristiques des terrains

- **Avant modification**

- "5 000 m² minimum pour les parcelles situées dans le périmètre du lotissement de la Devèze. Le terrain correspondant à une maison d'habitation existante ou projetée devra permettre la création d'un dispositif d'assainissement collectif.
- Pour les parcelles situées hors du lotissement, la superficie de terrain correspondant à une maison d'habitation existante ou projetée devra être de 2 000 m² minimum pour permettre la création d'un dispositif d'assainissement non collectif."

- **Après modification**

- "Les terrains devront avoir une surface suffisante pour permettre l'implantation d'un système d'assainissement adapté à la nature du sous-sol et conforme à la réglementation en vigueur."

I.4.2. UD2au-6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques et aux voies privées

- **Avant modification**

"Voies automobiles :

- Le recul est de 5 mètres au moins par rapport à la limite sur le domaine public.
- Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées pour les bâtiments scolaires et les ouvrages d'intérêt général, ainsi que les établissements publics."

- **Après modification**

"Voies automobiles :

- Le recul est de 1,5 mètres au moins par rapport à la limite sur le domaine public.
- Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées pour les bâtiments scolaires et les ouvrages d'intérêt général, ainsi que les établissements publics."

I.4.3. UD2au-7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

- **Avant modification**

"Les constructions, à l'exclusion des débords de toiture dans la limite de 0,60 mètre, doivent être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives égal à la moitié de la hauteur totale de la construction sans que ce retrait puisse être inférieur à 4 mètres ($L=H/2$)."

- **Après modification**

"Les constructions, à l'exclusion des débords de toiture dans la limite de 0,60 mètre, doivent être édifiées en respectant un retrait minimum par rapport aux limites séparatives égal à 10 mètres."

I.4.4. UD2au-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même propriété

- **Avant modification**

"Premier cas :

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée

Deuxième cas :

Cette distance peut être réduite de moitié, soit $L=H/2$ pour les parties de construction destinées à l'habitation en vis à vis qui ne comporte pas d'ouverture.

Dans tous les cas, la distance entre bâtiments non contigus ne peut être inférieure à 4 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'édification de garages ou d'annexes telles que : buanderie, abri bois, local rangement piscine, local piscine, etc... d'une hauteur maximale de 4 mètres, ni aux bâtiments joints par une liaison architecturale."

- **Après modification**

"La distance entre bâtiments non contigus ne peut être inférieure à 20 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas à l'édification de garages ou d'annexes telles que : buanderie, abri bois, local rangement piscine, local piscine, etc... d'une hauteur maximale de 4 mètres, ni aux bâtiments joints par une liaison architecturale."

I.4.5. UD2au-9 : Emprise au sol

- **Avant modification**

"Le coefficient d'emprise au sol et d'imperméabilisation est fixé à 50 % de la surface d'assiette du projet, sauf à l'intérieur du lotissement de la Devèze où il n'est pas réglementé."

- **Après modification**

"En secteur UD2au :

L'emprise au sol des constructions est fixée à 13 % maximum du terrain d'assiette support de l'opération.

Cette disposition ne s'applique pas aux terrains supportant ou devant supporter des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En secteur UD2-1au :

L'emprise au sol des constructions est fixée à 18 % maximum du terrain d'assiette support de l'opération.

Cette disposition ne s'applique pas aux terrains supportant ou devant supporter des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif."

I.4.6. UD2au-13 : Espaces libres et plantations

- **Avant modification**

"Les surfaces libres de toute construction, d'aménagement de voirie et de stationnement imperméabilisé, ainsi que les aires de stationnement collectif doivent être plantées.

Ces surfaces libres doivent être constituées de 30 à 50 % de sols maintenus en pleine terre.

Dans les groupes d'habitation et les lotissements réalisés sur un terrain de plus de 1 ha, 10 % au moins de cette superficie doivent être réservés en espaces libres communs.

L'implantation des constructions sur des terrains boisés devra dans la mesure du possible préserver le maximum d'arbres de haute tige.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées."

- **Après modification**

"En secteur UD2-au :

Les espaces libres doivent représenter au minimum 87 % du terrain d'assiette support de l'opération dont 70 % d'espaces verts en pleine terre.

Cette disposition ne s'applique pas aux terrains supportant ou devant supporter des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les arbres de haute tige existants doivent être maintenus ou remplacés.

En secteur UD2-1-au :

Les espaces libres doivent représenter au minimum 82 % du terrain d'assiette support de l'opération dont 70 % d'espaces verts en pleine terre.

Cette disposition ne s'applique pas aux terrains supportant ou devant supporter des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les arbres de haute tige existants doivent être maintenus ou remplacés."

I.4.7. UD2au- I4 : Possibilités maximales d'occupation du sol

- **Avant modification**

"Pour les occupations et utilisations du sol admises, le COS est fixé à :

- *secteur UD2au : 0,07 pour les constructions individuelles et 0,17 pour les projets d'ensemble ;*
- *secteur UD2-I au : 0,17.*

Le COS n'est applicable ni aux bâtiments publics scolaires, sanitaires, hospitaliers, ni aux équipements d'infrastructure."

- **Après modification**

"Sans objet"

I.5. LES MODIFICATIONS DE FOND APPORTEES A LA ZONE IAU

La zone IAU est une zone d'urbanisation future (**lieu-dit "Le Fescau"**).

Les modifications prévues concernent les articles suivants :

- IAU-9 : Emprise au sol
- IAU-14 : Possibilités maximales d'occupation du sol

I.5.1. IAU-9 : Emprise au sol

- **Avant modification**

"Le coefficient d'emprise au sol et d'imperméabilisation est fixé à 75% de la surface d'assiette des projets groupés y compris collectifs situés dans la bande des 30 mètres à compter de la limite de la zone I AU et de la zone A, et 55% de la surface d'assiette du projet pour les constructions individuelles isolées, dans le reste de la zone."

- **Après modification**

"L'emprise au sol des constructions est fixée à 55 % maximum de la surface du terrain d'assiette du projet."

I.5.2. IAU-14 : Possibilités maximales d'occupation du sol

- **Avant modification**

"En l'absence d'équipements le COS est nul.

Pour les occupations et utilisations du sol admises, le COS est fixé à :

- *0,35 pour les constructions isolées*
- *0.40 pour les constructions groupées*
- *0.50 pour les constructions groupées en limite de zone avec la zone A.*

Le COS n'est applicable aux équipements d'infrastructure"

- **Après modification**

"Sans objet"

I.6. LES ADAPTATIONS REDACTIONNELLES MINEURES (SANS INCIDENCES) ET LES AUTRES CORRECTIFS

I.6.1. Adaptations rédactionnelles mineures

Les articles suivants ont été réécrits en tenant compte des nouvelles définitions de l'emprise au sol, des espaces libres et des bandes de constructibilité principale et secondaire (cf. chapitre I.5. ci-après) :

- article UA-9 : Emprise au sol
- article UA-13 : Espaces libres et plantations
- article UB-9 : Emprise au sol
- article UB-13 : Espaces libres et plantations
- article UI-9 : Emprise au sol
- article 2AU-9 : Emprise au sol
- article 3AU-9 : Emprise au sol

Les règles restent inchangées sur le fond.

I.6.2. Autres correctifs

Dans les zones urbaines mixtes (centrales) et d'habitat, il est prévu de ne pas appliquer les règles relatives à l'emprise au sol et aux espaces libres pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Le règlement des articles UA-9, UA-13, UB-9, UB-13, UC-9, UC-13, UDI-9, UDI-13, UD2au-9, UD2au-13 est ainsi complété :

"Cette disposition ne s'applique pas aux terrains supportant ou devant supporter des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif."

Dans les zones UC, UDI et UD2au, l'article 10 relatif à la hauteur des constructions est précisé avec l'intégration du nombre maximum de niveaux autorisés en plus de la hauteur totale.

L'article est ainsi précisé : *"La hauteur maximale des constructions est fixée à 8,5 mètres (R+I) au faitage des toitures."*

I.7. MISE A JOUR DES DISPOSITIONS GENERALES DU REGLEMENT

I.7.1. Mise à jour relative au nouveau PPRI

Les dispositions générales du règlement sont mises à jour avec l'intégration du nouveau Plan de Prévention contre les Risques d'Inondation approuvé par Arrêté Préfectoral en date du 28 février 2013. Cette mise à jour concerne l'article 3 des dispositions générales du règlement.

Les plans de zonage sont également mis à jour avec l'intégration des nouvelles zones inondables du PPRI.

I.7.2. Définition de l'emprise au sol (articles 9 des zones)

Les dispositions générales du règlement sont complétées à l'article 5 – "Règles générales applicables à toutes les zones" par l'introduction des définitions de l'emprise au sol des constructions.

"8

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol est définie à l'article R.420-I du code de l'urbanisme : "L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus."

Un schéma explicatif de l'emprise au sol est intégré au règlement.

1.7.3. Définition des espaces libres (articles 13 des zones)

Les dispositions générales du règlement sont complétées à l'article 5 – "Règles générales applicables à toutes les zones" par l'introduction de la définition des espaces libres.

"9

ESPACES LIBRES

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions.

Au sein des espaces libres, le règlement distingue les espaces verts en pleine terre qui correspondent aux espaces verts plantés et aux jardins.

1.7.1. Définition des bandes de constructibilité principale et secondaire

Les dispositions générales du règlement sont complétées à l'article 5 – "Règles générales applicables à toutes les zones" par la définition des bandes de constructibilité principale et secondaire utilisées notamment pour réglementer l'emprise au sol dans les zones UA et UB.

"10

BANDES DE CONSTRUCTIBILITE PRINCIPALE ET SECONDAIRE

Le règlement distingue :

- une bande de constructibilité principale située sur une profondeur maximale de 15 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques,
- une bande de constructibilité secondaire située au delà de cette profondeur de 15 mètres."

2. JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION ET EVALUATION DES INCIDENCES

2.1. LA LOI ALUR, UN NOUVEAU CADRE LEGAL NECESSITANT UNE ADAPTATION DES PLU

La nouvelle loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi ALUR) votée le 24 mars 2014 définit un nouveau cadre légal pour les documents d'urbanisme avec notamment deux mesures d'application immédiate qui concernent les PLU : la suppression du COS et de la superficie minimale des terrains constructibles (article L.123-1-5 du code de l'urbanisme).

Le COS, souvent utilisé dans les PLU pour limiter les droits à construire, est donc supprimé. On passe donc d'une gestion "quantitative" de la densité à une gestion plus "qualitative", la suppression du COS obligeant les collectivités à formaliser une réflexion sur les formes urbaines dans le règlement en combinant les différentes règles de hauteur, de gabarit, de volume, d'emprise au sol et d'implantation par rapport aux emprises publiques et aux limites séparatives.

À l'usage, l'utilisation "abusive" du COS dans certains PLU s'est révélée en effet peu compatible avec les objectifs de renouvellement urbain et de mixité sociale.

Dans les zones urbaines denses (comme les zones UA et UB du PLU de Montferrier-sur-Lez), le COS n'était déjà souvent plus réglementé ; dans ces zones, les règles d'implantation (à l'alignement et en mitoyenneté) et de hauteur suffisaient à définir la forme urbaine et la densité souhaitées. À l'inverse, dans les zones moyennement denses ou peu denses, le COS représentait (avec la hauteur) le principal verrou dans les autorisations d'urbanisme, laissant au second plan les autres règles. Et pourtant, les règles permettant de gérer notamment les conditions d'alignement par rapport à l'espace public, d'implantation et d'emprise au sol des constructions sont bien celles qui permettent de répondre aux objectifs de qualité urbaine... et aussi de densité.

D'autre part, les PLU avaient la possibilité de fixer une taille minimale pour les terrains constructibles dans le cas où cette règle était notamment liée à l'existence d'une contrainte technique d'assainissement non collectif ; c'est le cas dans les zones UD1au et UD2au du PLU de Montferrier-sur-Lez. Là encore, l'utilisation des surfaces minimales dans certains PLU s'est révélée abusive et a entraîné une surconsommation de l'espace, sans lien avec la réalité des contraintes techniques liées à l'assainissement autonome.

Dans ces zones, l'utilisation combinée d'une taille minimale des terrains constructible et d'un COS faible a permis le maintien, voire le développement, de zones habitées très peu denses pour lesquelles les collectivités ne souhaitaient pas renforcer les équipements. Les effets de la loi ALUR vont donc obliger les collectivités à reconsidérer le cadre réglementaire de ces zones.

2.2. JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION AU REGARD DU PROJET COMMUNAL ET DES SPECIFICITES DU TERRITOIRE

2.2.1. LES PRINCIPES DU PROJET DE LA PRÉSENTE MODIFICATION DU PLU

• INCIDENCES GÉNÉRALES DE LA LOI ALUR SUR L'ANCIEN PLU

La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) modifie l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme et supprime le coefficient d'occupation des sols (COS) ainsi que la possibilité de fixer une superficie minimale des terrains constructibles dans le PLU.

Il s'ensuit les deux premières conséquences suivantes :

- les divisions parcellaires deviennent possibles même si la surface de plancher maximum (COS maxi) a été atteinte ;
- on peut dorénavant construire de nouveaux bâtiments sur une même parcelle même si la surface de plancher maximum a été atteinte.

Une troisième conséquence est la perte de la maîtrise de la taille des bâtiments induite par la suppression du COS et par l'absence d'un PLU conçu autour d'une forme urbaine composée.

Illustration de la division parcellaire en zone UC1 du PLU



Etape n°1 : Identification des parcelles divisibles

(Les présents croquis sont théoriques et ne présentent que des potentiels)

**Illustration des emprises au sol en zone UC1 du PLU
sous loi ALUR et avant la présente modification**



Etape n°2 : les parcelles retenues sont divisées
(Ici avec servitude de passage sur la parcelle initiale)



Etape n°3 : Simulation des emprises au sol obtenues avec le coefficient
(CES) de l'ancien PLU

En zones UC et UD, il y a une incohérence entre les chiffres de l'ancien COS (0,20% en UC1) et ceux de l'emprise au sol (55% en UC1).

Dans le cas présenté et pour une parcelle de 1000m², la surface de plancher potentielle passerait, à cause de la suppression du COS, de 200 m² à 1100 m² sur une emprise au sol de 550 m² **et le coefficient multiplicateur de surface de plancher lié à la loi ALUR serait de 5,5** ce qui fait craindre à la commune de ne maîtriser ni son paysage urbain, ni une trop augmentation de sa population et qui sera rapidement confrontée à un déficit d'équipements.

Par ailleurs notons que la densité (surfaces au sol du bâti potentiel maximum/ surface de l'îlot) passerait de 0,12 à 0,24 soit un coefficient multiplicateur de 2 tandis que la volumétrie potentielle des bâtiments impacterait fortement le site.

2.2.2. CONTRÔLER LA DENSIFICATION INDUITE PAR LA LOI "ALUR"

La commune de Montferrier-sur-Lez souhaite conserver globalement ses formes urbaines actuelles qui sont l'identité de la commune. Pour ce faire elle réglemente afin que les nouvelles maisons ou nouveaux projets gardent globalement les mêmes volumes ou les mêmes gabarits que les bâtiments actuels, tout en accueillant la densification.

Cette réflexion s'analyse au regard d'un souhait d'un développement mesuré et de la connaissance des équipements actuels de la commune.

Pour ce faire, nous avons établi un dispositif réglementaire qui traduit le projet de la commune à partir de l'ensemble des outils à leur disposition en privilégiant la combinaison des outils permettant de formaliser les formes urbaines dans le règlement notamment les règles de hauteur, volume, emprise au sol, ou implantation par rapport aux limites séparatives.

Ce dispositif concerne principalement en :

- un rappel de la définition de l'emprise au sol et à partir de celle-ci, un nouveau calcul du pourcentage autorisé ;
- un renforcement des surfaces d'espaces verts en pleine terre pour protéger le paysage végétal,
- une augmentation des distances d'implantation par rapport aux limites séparatives en zone UD2au, ce qui permet de protéger le paysage via l'intégrité des pinèdes.

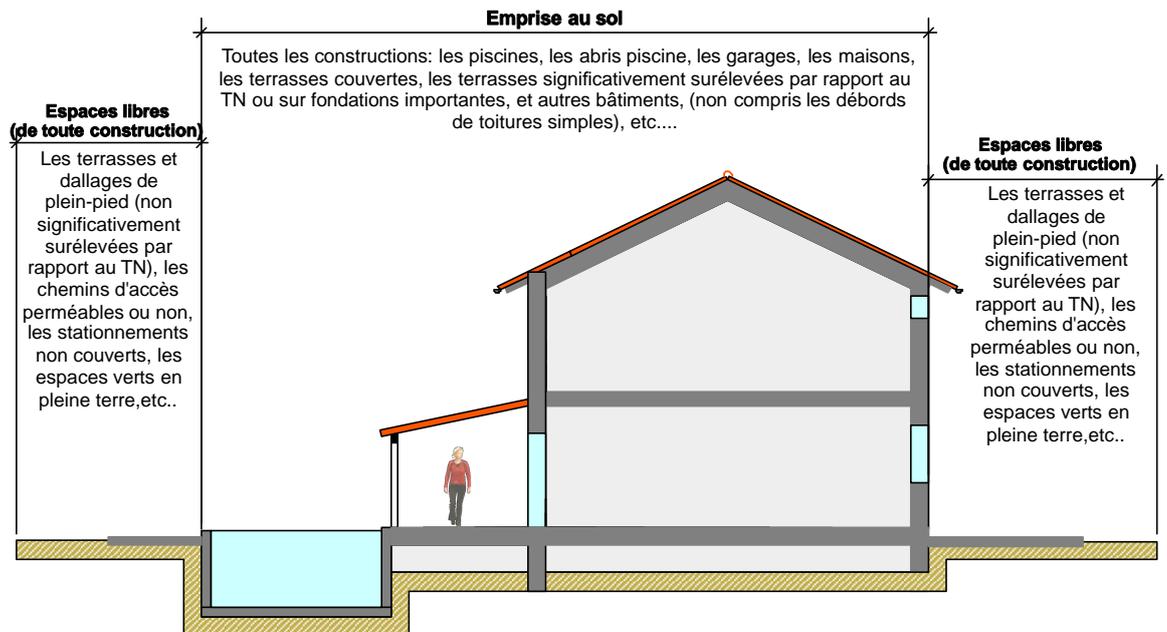
Comparaison des densités potentielles avant et après la modification. Exemple de l'îlot en UC1.		
PLU avant loi ALUR		
Surface de l'îlot	19 983	m ²
Surface au sol du bâti avant la modification	2 394	m ²
Densité	0,12	
PLU+ loi ALUR		
Surface au sol du bâti maximum potentiel	4 732	m ²
Densité	0,24	
PLU+ loi ALUR + Modification:		
Surface au sol du bâti maximum potentiel	3 444	m ²
Densité	0,17	

2.2.3. RAPPELER LA DÉFINITION DE L'EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol n'était pas définie dans l'ancien PLU. Celle-ci correspond en fait à la définition de l'article R.420-I du code de l'urbanisme : "L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus."

Le schéma ci-dessous explicite quelques uns de ces principes :

SCHEMA EXPLICATIF DE L'EMPRISE AU SOL



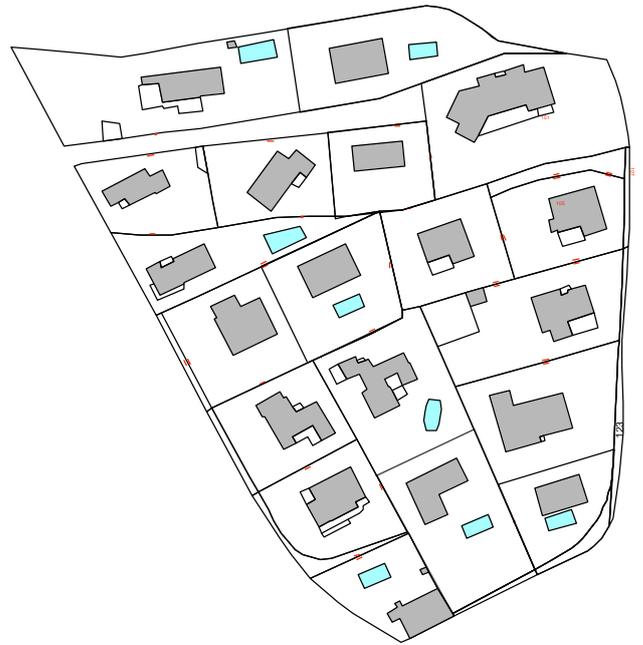
Ainsi posée, l'emprise au sol en zone UCI (pour exemple) a été recalculée pour la présente modification à 20 % au lieu de 55 % et il apparaît alors que deux scénarios sont possibles :

- celui de la maison individuelle dont le pourcentage d'emprise au sol permet de maintenir la forme urbaine existante globalement identique tout en densifiant;
- celui des maisons groupées, déjà encouragées dans l'ancien PLU par un COS et une ES plus importants que celui des maisons individuelles.

Par exemple, sur un même terrain de 1 000 m² on pourra faire :

- soit un projet d'une MI de 200m² (surface de plancher d'environ 166m² en R+1 pour une emprise au sol de 100m²), avec garage, piscine et ses plages, pool housse, terrasse couverte, pour une emprise au sol totale de 200 m² ;
- soit cinq maisons groupées composées de cinq T3 de 66 m² en R+1 (surface de plancher totale: 333 m² pour une emprise au sol de 200 m²).

**Illustration du potentiel constructif minimal en zone UC1
du PLU sous loi ALUR et après la présente modification**
(cas des maisons individuelles)



2.3. LES INCIDENCES PARTICULIERES SUR LES ZONES U & AU

L'objectif de la commune à travers cette modification est de maîtriser la densification des zones urbaines afin de préserver l'identité paysagère du village et de rester en adéquation avec la capacité des équipements urbains.

2.3.1. Les zones urbaines centrales (zones UA & UB)

UA							
PLU avant ALUR	Taille minimale parcelles	COS		Emprise au sol		Espace libres	
				Localisation	%		
		NR	NR		Dans les 15 m.	100,0%	Pas de % obligatoire, mais si oui: 30 à 50% en pleine terre
					Au delà	40,0%	
PLU+ ALUR + modification	NR	NR		Dans les 15 m.	100,0%	Pas de % obligatoire, mais si oui: 30 à 50% en pleine terre	
				Au delà	40,0%		
	(inchangée)	(inchangé)		(inchangée)	(inchangée)	(inchangés)	

En zone UA : les règles sont inchangées ; l'absence déjà effective du COS et les règles d'implantation existantes déterminent la forme urbaine du centre ancien.

UB									
PLU avant ALUR	Taille minimale des parcelles	COS			Emprise au sol			Espaces libres	
	NR	Localisation	Types bat.		Localisation	Types bat.	%		
			Dans les 15 m	Tous bâtiments	NR	Dans les 15 m	Tous bâtiments	100,0%	Pas de % obligatoire, mais si oui: 30 à 50% en pleine terre si oui: 30 à 50% en pleine terre si oui: 30 à 50% en pleine terre
			Au delà des 15 m.	bat. à caractère sanitaire	0,7	Au delà des 15 m.	Tous bâtiments	40,0%	
	Pour maisons groupées	0,35							
		Autres cas	0,5				si oui: 30 à 50% en pleine terre		
PLU+ ALUR + Modification	NR	Supprimé			Dans les 15 m en limite d'alignement	Tous bâtiments	100,0%	inchangés	
	L'implantation/ voies publiques, l'implantation/ limites séparatives, les hauteurs sont inchangées				Au delà des 15 m.	Tous bâtiments	40,0%	inchangés	
							(inchangée)		

En zone UB, les règles sont inchangées, sauf le COS qui est supprimé.

Les incidences combinées de la loi ALUR et de la modification sont :

- division parcellaire plus aisée,
- suppression de la distinction des droits à construire selon le type de bâtiment.

2.3.2. Les zones UC

UC1						
PLU avant ALUR	Taille minimale des parcelles	COS		Emprise au sol		Espace libres
	NR	Pour MI	0,2	Pour MI	55%	NR
		Pour maisons groupées	0,35	Pour maisons groupées	75,0%	
PLU+ ALUR + modification	NR	Supprimé		20,0%		80,0%
	L'implantation/ voies publiques, l'implantation/ limites séparatives, les hauteurs sont inchangées					Dont 60% d'espaces verts en pleine terre

UC2						
PLU avant ALUR	Taille minimale des parcelles	COS		Emprise au sol		Espace libres
	NR	Pour MI	0,3	Pour MI	55%	NR
		Pour maisons groupées	0,35	Pour maisons groupées	75,0%	
PLU+ ALUR + modification	NR	Supprimé		26,0%		74,0%
	L'implantation/ voies publiques, l'implantation/ limites séparatives, les hauteurs sont inchangées					Dont 60% d'espaces verts en pleine terre

En zone UC, les incidences combinées de la loi ALUR et de la modification sont :

- Les divisions parcellaires et/ou la construction de plusieurs bâtiments sur une même parcelle qui sont facilitées par la suppression du COS.
- L'augmentation de la densité du bâti de la zone qui est induite par les nouvelles possibilités de divisions parcellaires.
- Une surface de plancher qui peut aller du simple au double compte tenu de la définition de l'emprise au sol et du programme de l'opération (maisons individuelles ou maisons groupées).
- Une emprise au sol calculée pour permettre à minima le maintien de la constructibilité de l'ancien PLU (villa individuelle avec piscine au milieu d'un jardin ou maisons individuelles groupées).
- L'introduction des nouveaux pourcentages des espaces libres et plus particulièrement des espaces verts en pleine terre permettant de préserver le paysage urbain actuel (prise en considération et maintien de la forme urbaine actuelle).

2.3.3. Les zones UDI

UD1, UD1a et UD1b							
PLU avant ALUR	Taille minimale des parcelles	Implantation / voies publiques	Implantation / limites séparatives	COS		Emprise au sol	Espace libres
	NR	5 m minimum	4 m minimum	UD1	0,17	55%	Si oui: 30 à 50% en pleine terre. Opérations sur terrains >1 ha = 10% mini.
				UD1a	0,17		
			UD1b	0,2			
PLU+ ALUR + Modification	NR	inchangé	6 m minimum	Supprimé		18,0%	82,0% Dont 70% d'espace vert en pleine terre

Les zones UD1a et UD1b, déjà construites et relativement denses voient leurs emprises au sol du bâti égales entre elles et avec la zone UD1. Ainsi les zones UD1a et UD1b fusionnent avec la zone UD1.

UD1-au							
PLU avant ALUR	Taille minimale des parcelles	Implantation / voies publiques	Implantation / limites séparatives	COS		Emprise au sol	Espace libres
		2000 m2	5 m minimum	4 m minimum	0,17		55%
PLU+ ALUR + Modification	NR	inchangé	6 m minimum	Supprimé		18,0%	82,0% Dont 70% d'espace vert en pleine terre

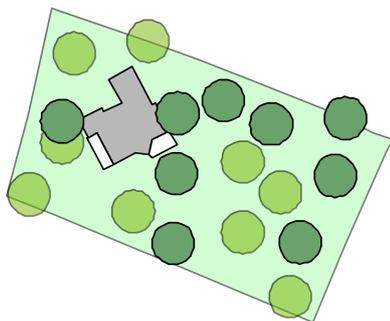
En zone UD1-au, la taille minimale des parcelles est supprimée bien que l'assainissement autonome soit toujours obligatoire.

UD1c							
PLU avant ALUR	Taille minimale des parcelles	Implantation / voies publiques	Implantation / limites séparatives	COS		Emprise au sol	Espace libres
		NR	5 m minimum	4 m minimum	0,22		55%
PLU+ ALUR + Modification	NR	inchangé	6 m minimum	Supprimé		21,0%	79,0% Dont 70% d'espace vert en pleine terre

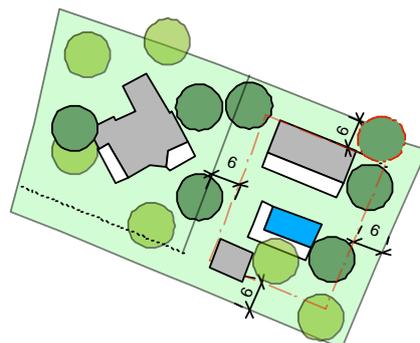
La zone UD1c, sur laquelle un permis d'aménager a été accordé, ne fusionne pas avec UD1 à cause d'une ES de 21% au lieu de 18%

Exemple sur une parcelle en UD1, forme urbaine "les maisons sous les arbres" : division parcellaire avec servitudes de passage

Reste sur parcelle d'origine: S=1513 m2. Parcelle créée: S=1561 m2



Parcelle d'origine: 3074 m2



Construction d'une maison sur la nouvelle parcelle
ES = 18 % (280 m2)

2.3.4. Les zones UD2

UD2-au									
PLU avant ALUR	Taille minimale des parcelles		Implantation / voies publiques	Implantation / limites séparatives	COS		Emprise au sol		Espace libres
	Lot. La Deveze	5000 m2	5 m minimum	4 m minimum	MI	0,07	Lot. La Deveze	NR	Si oui: 30 à 50% en pleine terre. Opérations sur terrains >1 ha = 10% mini.
	Autres	2000 m2			Groupés	0,17	Autres	50,0%	
PLU+ALUR+ Modification	NR		15 m minimum	10 m minimum	Supprimé		13,0%		87,0% Dont 70% d'espace vert en pleine terre

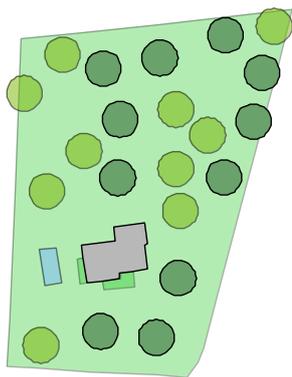
UD2-1-au									
PLU avant ALUR	Taille minimale des parcelles	Implantation / voies publiques	Implantation / limites séparatives	COS		Emprise au sol		Espace libres	
		2000 m2	5 m minimum	4 m minimum	0,17		55%		Uniquement pour les opérations sur terrains >1 ha avec 10% minimum)
PLU+ALUR+ Modification	NR	15 m minimum	10 m minimum	Supprimé		18,0%		82,0% Dont 70% d'espace vert en pleine terre	

En zone UD2-au, la taille minimale des parcelles est supprimée bien que l'assainissement autonome soit toujours obligatoire.

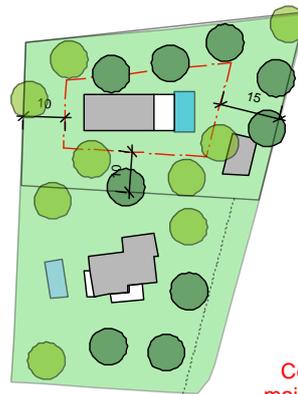
Exemple sur une parcelle en UD2au, forme urbaine "les maisons sous les arbres" :

Division parcellaire avec servitude de passage

Parcelle d'origine : 5034 m2, reste sur parcelle d'origine: S= 2514 m2, parcelle créée: S= 2520



Parcelle d'origine: 5034 m2



Construction d'une maison sur la nouvelle parcelle

ES = 13% (327 m2)

En zones UD, les incidences combinées de la loi ALUR et de la modification sont :

- Les divisions parcellaires et/ou la construction de plusieurs bâtiments sur une même parcelle qui sont facilitées par la suppression du COS.
- L'augmentation de la densité du bâti de la zone qui est induite par les nouvelles possibilités de divisions parcellaires.
- Une emprise au sol calculée pour permettre le maintien à minima de la constructibilité permise par l'ancien PLU.
- Une surface de plancher qui peut aller du simple au double compte tenu de la définition de l'emprise au sol et du programme de l'opération.
- L'introduction des nouveaux pourcentages des espaces libres et plus particulièrement des espaces verts en pleine terre permettant de préserver le paysage actuel des collines boisées (prise en considération et maintien de la forme urbaine actuelle) ainsi que l'augmentation de la distance minimum de l'implantation par rapport aux limites séparatives permettant de préserver au maximum la pinède existante.

En zones UD1c, les incidences combinées de la loi ALUR et de la modification seront nulles si le permis d'aménager en cours de validité est réalisé.

Si le permis d'aménager en cours de validité n'est pas réalisé, le nouveau projet d'ensemble devra prendre en considération les nouvelles règles d'emprise au sol et d'espace libre qui sont très proches de celles de UDI.

2.3.5. Les zones UI

PLU avant ALUR				
	Taille minimale des parcelles	COS	Emprise au sol	Espace libres
UI1-a UI2-b UI2-b UI2-ai	NR	0,5	60,0%	Si oui: 30 à 50% en pleine terre.
PLU+ ALUR + Modification				
	Taille minimale des parcelles	COS	Emprise au sol	Espaces libres
UI1-a UI2-b UI2-b UI2-ai	NR	Supprimé	60,0%	Si oui: 30 à 50% en pleine terre.

Les zones UI étant réalisées, les règles d'implantation n'ont pas été modifiées.

En zones UI, l'incidence combinée de la loi ALUR et de la modification est de permettre les divisions parcellaires et/ou la construction d'autres bâtiments sur une même parcelle.

2.3.6. Les zones AU

0AU	Baillarguet	Non constructible (pas de changement)					
1AU	Bord du Lez- voiries du lotissement réalisées						
PLU avant ALUR	Taille minimale des parcelles	Implantation / voies publiques	Implantation / limites séparatives	COS	Emprise au sol	Espace libres	
	NR	Voir règlement	Voir règlement	MI: 0,2 Groupés: 0,4 En limite de zone A: 0,5	de 55% à 75%		
PLU+ ALUR + Modification	NR	Inchangé	Inchangé	Supprimé	55,0%	Pas de % obligatoire, mais si oui: 30 à 50% en pleine terre. Sauf > 1ha: 10%	
2AUa 2AU-ai	Distillerie, zone non réalisée en attente d'un bassin de rétention						
PLU avant ALUR	Taille minimale des parcelles	Implantation / voies publiques	Implantation / limites séparatives	COS	Emprise au sol	Espace libres	
	NR	Voir règlement	Voir règlement	0,5	55,0%	Pas de % obligatoire, mais si oui: 30 à 50% en pleine terre. Sauf > 1ha: 10%	
PLU+ ALUR + Modification	NR	Inchangé	Inchangé	Supprimé	55,0% (Inchangé)	Inchangé	
2AUb	Distillerie, zone non réalisée						
PLU avant ALUR	Taille minimale des parcelles	Implantation / voies publiques	Implantation / limites séparatives	COS	Emprise au sol	Espace libres	
	NR	Voir règlement	Voir règlement	0,5	75,0%	Pas de % obligatoire, mais si oui: 30 à 50% en pleine terre. Sauf > 1ha: 10%	
PLU+ ALUR + Modification	NR	Inchangé	Inchangé	Supprimé	75,0% (Inchangé)	Inchangé	
3AU	Lotissement réalisé						
PLU avant ALUR	Taille minimale des parcelles	Implantation / voies publiques	Implantation / limites séparatives	COS	Emprise au sol	Espace libres	
	NR	Voir règlement	Voir règlement	0,15	40,0%	Pas de % obligatoire, mais si oui: 30 à 50% en pleine terre. Sauf > 1ha: 10%	
PLU+ ALUR + Modification	NR	Inchangé	Inchangé	Supprimé	40,0% (Inchangé)	Inchangé	
4AU	Terrains de sports						
PLU avant ALUR	Taille minimale des parcelles	Implantation / voies publiques	Implantation / limites séparatives	COS	Emprise au sol	Espace libres	
	NR	Voir règlement	Voir règlement	0,3	NR	Pas de % obligatoire, mais si oui: 30 à 50% en pleine terre. Sauf > 1ha: 10%	
PLU+ ALUR + Modification	NR	Inchangé	Inchangé	Supprimé	20,0% (Inchangé)	Inchangé	
5AUa et 5AUB							
PLU avant ALUR	Taille minimale des parcelles	Implantation / voies publiques	Implantation / limites séparatives	COS	Emprise au sol	Espace libres	
	NR	Voir règlement	Voir règlement	0,5	NR	Voir règlement	
PLU+ ALUR + Modification	Inchangé	Inchangé	Inchangé	Supprimé	inchangé	Inchangé	

Les zones 1AU, 2AUb, 3AU sont des opérations d'ensemble réalisées ou en cours de réalisation. Leurs règlements sont en vigueur, donc pour l'instant les incidences combinées de la loi ALUR et de la modification sont nulles.

La zone 2AU-ai, ne sera constructible que lorsque le bassin de rétention prévu en C14 sera réalisé. Il en va de même pour **la zone 2AU**.

Pour ces 2 zones, les incidences combinées de la loi ALUR et de la modification sont quasiment nulles.

La zone 4AU qui correspond aux équipements sportifs, de loisirs, et culturels est peu impactée. L'application des pourcentages de l'emprise au sol permettra de maintenir les gabarits des bâtiments actuels.

Les zones 5AUa et 5AUb ont leur COS de 0,5 supprimé sans autre modification de leur règlement.

2.4. LES INCIDENCES POUR LES ZONES AGRICOLES (A) ET NATURELLES (N)

Pour les zones A, AG0 et AGI, il n'y a aucune incidence.

Pour la zone AG0 a, l'incidence combinée de la loi ALUR et de la modification est de permettre les divisions parcellaires et/ou la construction d'autres bâtiments sur une même parcelle.

Pour les zones Nt, Nr, Na et Nb, il n'y a aucune incidence.

2.5. JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION AU REGARD DU PROJET COMMUNAL ET DES CONTRAINTES LIEES AUX EQUIPEMENTS (RESEAUX ET VOIRIE)

Le PLU approuvé en janvier 2007 prévoit une population nouvelle d'environ 600 habitants à un horizon compris entre 2020 et 2025. Ces objectifs correspondent :

- aux grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable,
- aux capacités des équipements existants et/ou prévus dans le PLU (réseaux et voirie notamment).

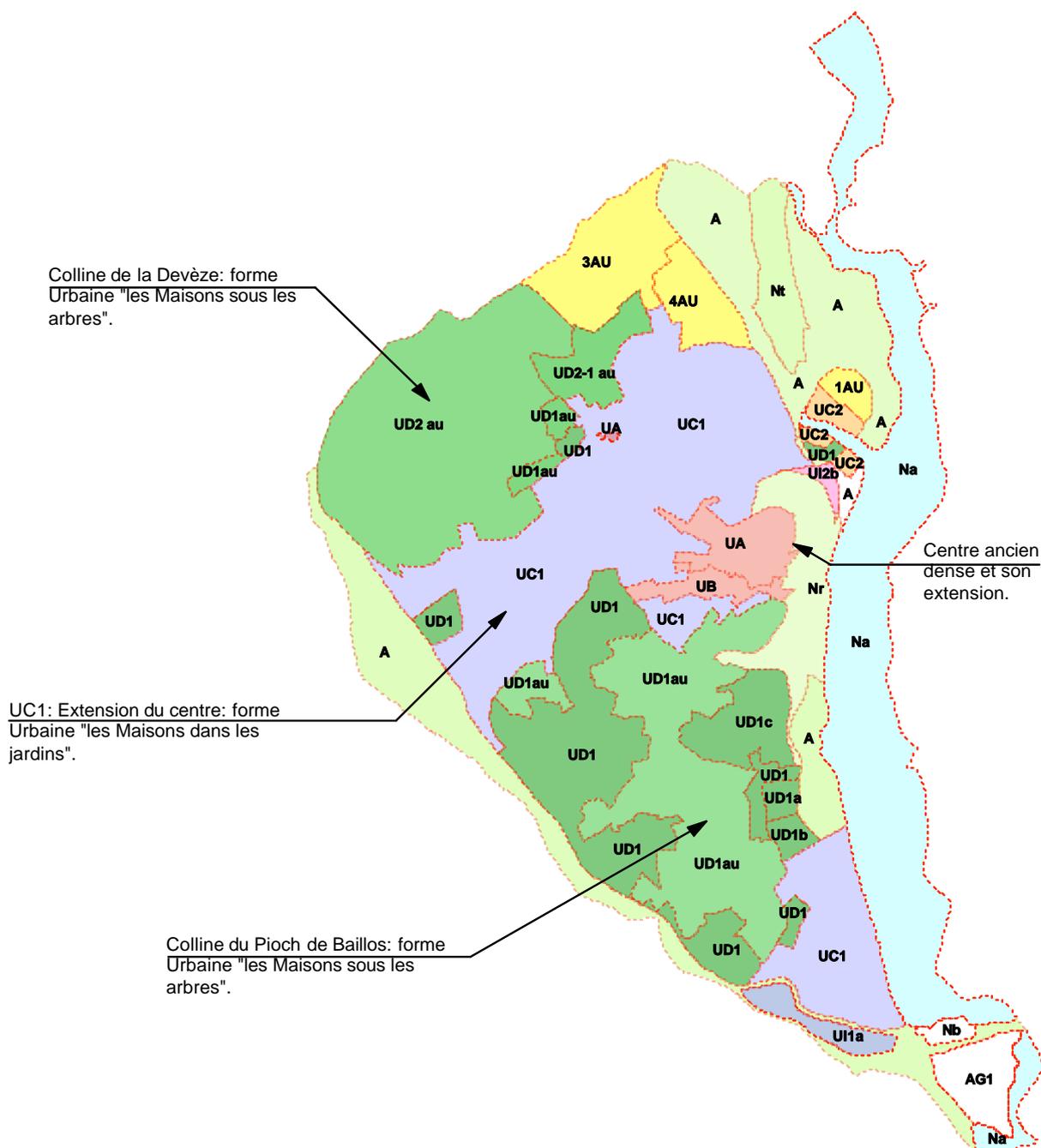
La présente modification qui permet de limiter la densification urbaine induite notamment par la suppression du COS se justifie par la volonté de la commune :

1/ de ne pas bouleverser les grandes orientations du PADD avec un PLU qui, sans modification, aurait doublé voire triplé les capacités d'accueil en nombre de logements et en population nouvelle ;

2/ de tenir compte des caractéristiques des équipements communaux existants ; dans les zones UD1 et UD2 tout particulièrement, les réseaux existants (voirie, réseaux d'alimentation en eau potable et réseaux d'assainissement) ne sont pas adaptés à une densification urbaine.

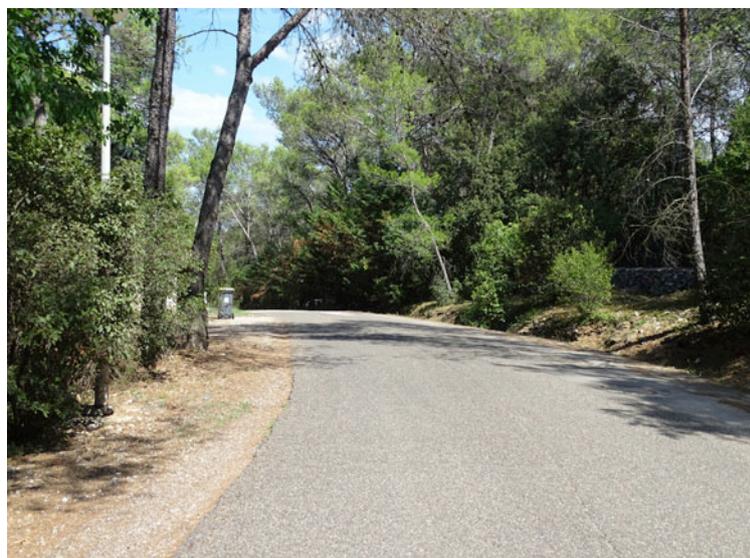
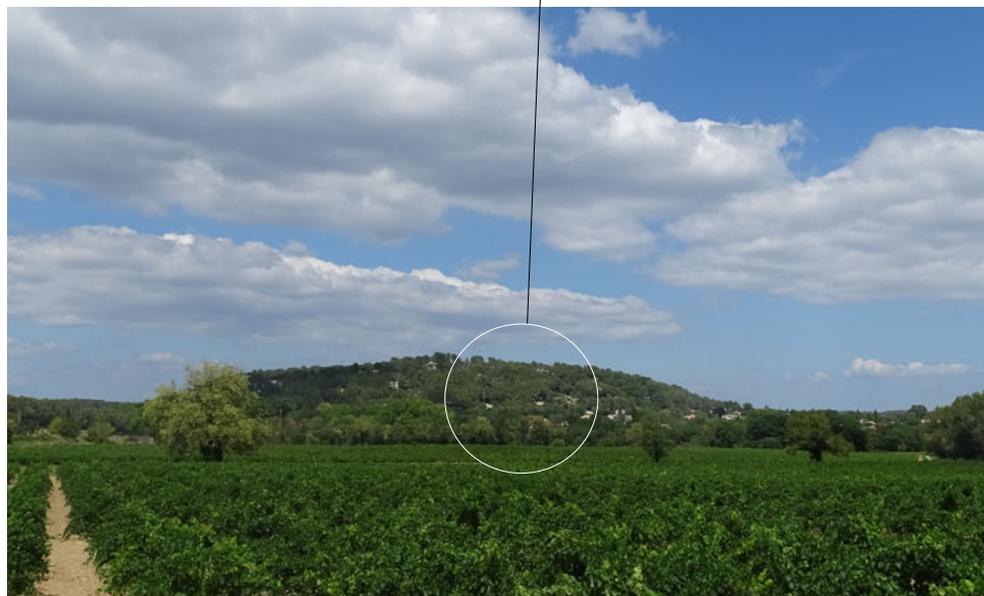
2.6. JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION AU REGARD DES ENJEUX PAYSAGERS

2.6.1. Rappel des formes urbaines et du paysage actuel (partie Ouest de l'agglomération)



Trois formes urbaines principales se sont développées et cohabitent : « le vieux village et ses extensions » pour les zones UB, « les maisons sous les pinèdes » pour les zones UD1 et UD2 et « les maisons dans les jardins » pour les zones UC.

Forme urbaine "Les
maisons sous les ar-
bres", ici la zone
UD2au du lotissement
"La Devèze"



Forme urbaine "Les
maisons sous les ar-
bres", ici la zone UD1,
Colline du Pioch de
Baillos



**En haut la
forme
urbaine "Les
maisons sous
la pinède" de
la zone UD2-
au**



**En bas, la
forme urbaine
en zone UC1
"Les maisons
dans les
jardins"**



**La 3^{ème} forme
urbaine de
Montferrier-sur-
Lez dans le grand
paysage: le vieux-
village en zone UA.**

2.6.2. Éléments de justification

La présente modification répond aux enjeux paysagers décrits précédemment.

Il s'agit pour la municipalité de "(...) *préserver la qualité et l'identité des quartiers, paysage des rues ainsi que la présence du végétal existant (...)*" (extrait du PADD).

L'application des dispositions de la loi "ALUR" sans une adaptation du règlement aurait eu, sur la commune de Montferrier-sur-Lez, des incidences paysagères très fortes : densification urbaine, disparition du couvert végétal et appauvrissement des milieux écologiques. Ces incidences auraient été particulièrement sensibles dans les quartiers faiblement urbanisés des collines de la Devèze et du Pioch de Baillos ; dans ces quartiers plus naturels qu'urbains, la végétation est une composante essentielle du paysage.

Le PLU modifié permet donc de préserver le paysage :

- par une limitation stricte de l'emprise au sol des constructions (et donc de la consommation d'espaces naturels par le bâti),
- par l'obligation de maintenir une part très importante d'espaces verts en pleine terre dans les terrains bâtis.

3. EVOLUTION DE LA SUPERFICIE DES ZONES

La présente modification du PLU n'occasionne aucune évolution dans la superficie des zones.

Zones	PLU 2^{ème} modification (superficie en ha)	PLU 3^{ème} modification (superficie en ha)
UA	8,05	8,05
UB	3,75	3,75
UC	99,08	99,08
UD	165,51	165,51
UI	12,39	12,39
Total des zones urbaines	288,78	288,78
0AU	15,56	15,56
1AU	2,02	2,02
2AU	4,50	4,50
3AU	14,75	14,75
4AU	6,82	6,82
5AU	4,33	4,33
Total des zones à urbaniser	47,98	47,98
A	94,84	94,84
AG	30,09	30,09
N	301,16	301,16
Total des zones protégées	426,09	426,09
Superficie communale totale	762,85	762,85