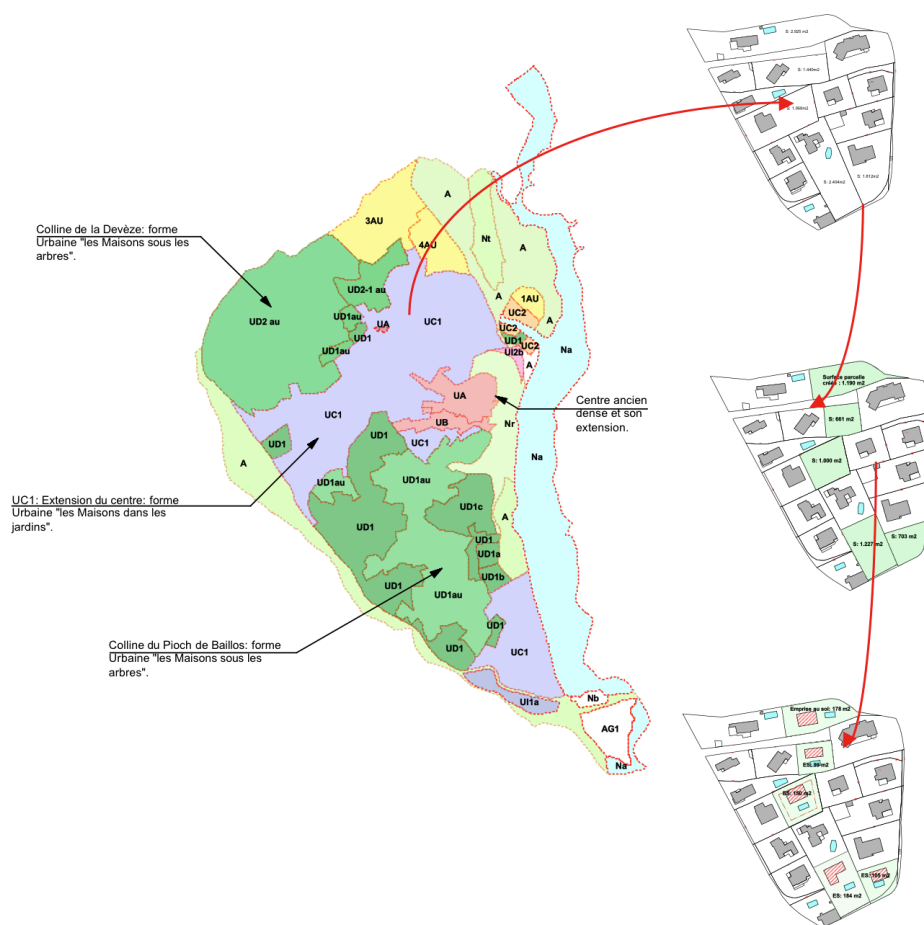


# COMMUNE DE MONTFERRIER-SUR-LEZ

# PLAN LOCAL D'URBANISME

# RÈGLEMENT



**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

### TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

<b>ARTICLE 1</b> : Champ d'application territorial du plan .....	5
<b>ARTICLE 2</b> : Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation du sol.....	5
<b>ARTICLE 3</b> : Division du territoire en zones .....	5
<b>ARTICLE 4</b> : Adaptations mineures.....	6
<b>ARTICLE 5</b> : Règles générales applicables à toutes les zones .....	6

### TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

▶ DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA .....	11
▶ DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB .....	19
▶ DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC .....	25
▶ DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UDI .....	31
▶ DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD2au .....	39
▶ DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI .....	45

### TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

▶ DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 0AU .....	51
▶ DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU .....	53
▶ DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU .....	59
▶ DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 3AU .....	65
▶ DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 4AU .....	71
▶ DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 5AU .....	77
▶ DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A .....	81
▶ DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N .....	87

<b>ANNEXES</b> .....	<b>93</b>
----------------------	-----------

## commune de Montferrier-sur-Lez – Plan Local d'Urbanisme – 3<sup>ème</sup> modification

**ANNEXE I** : Prescriptions concernant les zones inondables

**ANNEXE II** : Prescriptions concernant les zones à risques naturels prévisibles d'incendie de forêt

**ANNEXE III** : Prescription concernant les aléas de retrait – gonflement des argiles

**ANNEXE IV** : Illustration de la réalisation des murs de clôture en bordure du domaine public

**ANNEXE V** : Classement sonore des infrastructures de transports terrestres

## TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

### **ARTICLE 1 : Champ d'application territorial du plan**

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal.

### **ARTICLE 2 : Portée du règlement à l'égard d'autres législations ou réglementations relatives à l'occupation du sol**

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- les articles L.111-9, L.111-10, L.421-2, L.421-4, R.111-2, R.111-3.2, R.111-4, R.111-14, R.111-14.2, R.111-15 et R.111-21 du code de l'urbanisme ;
- les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe.

### **ARTICLE 3 :**

#### **A-DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

La zone urbaine comprend les zones suivantes :

##### LES ZONES U :

- la zone UA
- la zone UB
- la zone UC
- la zone UD
- la zone UI

##### LES ZONES AU :

- la zone 0 AU
- la zone 1 AU
- la zone 2 AU
- la zone 3 AU
- la zone 4 AU

La zone naturelle comprend les zones suivantes :

##### LES ZONES A :

- les zones A
- les zones AG

##### LES ZONES N :

- les zones Nt
- les zones Nr
- les zones Na

En cas de contradiction entre les documents graphiques, les renseignements portés sur le plan à plus grande échelle sont seuls retenus comme valables. En application des articles R.111-2 du code de l'urbanisme et de la loi du 22 juillet 1987, l'existence de risques naturels ou assimilés conduit à distinguer

## commune de Montferrier-sur-Lez – Plan Local d'Urbanisme – 3<sup>ème</sup> modification

au sein des zones susvisées des secteurs particuliers dans lesquels les règles de construction valables pour l'ensemble de la zone sont complétées par les dispositions spécifiques ci-dessous. Ces secteurs sont identifiés à l'intérieur des zones auxquelles ils appartiennent, par les indices ci-dessous et repérés sur les plans conformément à la légende.

### **B-ZONES A RISQUES**

Il existe sur la commune :

- **un PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS D'INONDATION approuvé par arrêté préfectoral en date du 28 février 2013,**
- **un PLAN DE PREVENTION DES RISQUES D'INCENDIES DE FORETS approuvé par arrêté préfectoral en date du 21 mars 2005.**

Les règles applicables dans les secteurs couverts par les inondations et le risque incendie figurent pour chacune des zones repérées sur les plans, en annexe du présent document. Il conviendra donc de s'y reporter pour connaître la signification des **zonages réglementaires** et des aléas pour les biens et les personnes.

### **ARTICLE 4 : Adaptations mineures**

### **GENERALITES**

Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

Des autorisations spéciales peuvent être accordées par l'autorité compétente pour statuer après avis de la Commission Départementale d'Urbanisme au vu des conclusions d'une étude sur l'impact hydraulique des ouvrages et le cas échéant des résultats d'une enquête publique, pour des constructions de caractère exceptionnel ou d'intérêt général de nature telle qu'elles échappent aux dispositions du présent règlement.

### **GESTION DES DECHETS**

Dans toutes les zones, les bâtiments, locaux ou installations soumis à permis de construire doivent, sauf impossibilité, comporter des locaux de stockage des déchets dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets générés par ces bâtiments, locaux ou installations.

### **ARTICLE 5 : Règles générales applicables à toutes les zones**

### **I/ CLOTURES**

#### **Implantation des clôtures en bordure du domaine public :**

Les clôtures en bordure du domaine public devront être implantées à l'alignement de l'emprise publique. L'emprise comprend la chaussée, et les trottoirs éventuels. Le pétitionnaire devra taluter son terrain **au plus** à 2 pour 1 (1 étant la hauteur et 2 la largeur) ; le pied, ou le haut de talus étant la limite de l'emprise publique. Dans tous les cas, le pétitionnaire sera tenu pour responsable de la tenue des terres (voir croquis en annexe IV) Toute implantation de clôture en bordure du domaine public doit faire l'objet d'une demande d'alignement en Mairie. D'une façon générale, **sauf prescription particulière figurant dans le règlement de la zone**, les clôtures ne doivent pas dépasser la hauteur de 1,80 mètre. Elles peuvent être constituées d'un grillage, d'une grille, ou d'un mur bahut de 0,80 mètre maximum surmonté

## **commune de Montferrier-sur-Lez – Plan Local d'Urbanisme – 3<sup>ème</sup> modification**

de : grillage, grille, barreaudage ou lisses ; la hauteur totale restant au niveau de 1,80 mètre. Les clôtures mitoyennes seront constituées de la même façon. Le plan de clôture devra être inclus dans la demande de permis de construire initial. Toute demande de permis de construire ou de déclaration préalable sera complétée par une demande d'alignement.

### **2/ ACCES**

**Définition** : L'accès est la ligne de confrontation entre la partie privative et éventuellement close de la propriété et le chemin ou voie de desserte ouverte à une circulation collective. L'accès ne devra pas empiéter sur l'emprise des voies publiques existantes ou à créer. Le franchissement des fossés se fera par des buses dont le diamètre sera approprié au débit dudit fossé.

Le seuil des entrées charretières sera à une altitude de + 0,20 mètre par rapport à l'axe de la voie de desserte au droit de l'accès.

### **3/ VOIRIE**

L'emprise minimale des voies nouvelles susceptibles d'être intégrées dans le domaine public communal est fixée à 8 mètres, la bande de roulement étant fixée pour les opérations nouvelles à 5,50 mètres. Il est toutefois conseillé dans les opérations nouvelles de prévoir des largeurs de voies intégrant : 2 trottoirs (1 pour les piétons, 1 pour les vélos et autres), 1 ou 2 bandes de stationnement et une bande roulante de 5,50 mètres. Les accès des véhicules doivent être localisés et aménagés en tenant compte de la topographie et de la morphologie des lieux dans lesquels s'insèrent les constructions. Toute voirie nouvelle doit être adaptée à la topographie du terrain d'implantation et être cohérente avec la trame de voirie environnante.

### **4/ ACCES DIRECTS SUR LES ROUTES DEPARTEMENTALES**

Il est précisé que les accès directs à l'intérieur du territoire communal, sur les RD17 et RD65 sont strictement réglementés.

### **5/ PLAN TOPOGRAPHIQUE ET CONTROLE HAUTEUR OU PROJET**

Afin de vérifier le bon respect des prospectifs et des hauteurs de bâtiment, il est obligatoire de joindre à tout permis de construire un plan topographique vierge représentant le relief et les altitudes du terrain à l'emplacement du projet de construction avec un débordement d'au moins 20% de l'emprise au sol du projet. Ce fond de plan indiquera également le périmètre coté du terrain d'assiette de la construction projetée au moins pour les limites concernées par les prospectifs. Ce document sera obligatoirement dressé par un géomètre expert, membre de l'ordre. Le plan de masse du permis de construire devra être établi sur un exemplaire de ce plan. En outre ce plan permettra la définition de l'implantation des clôtures en bordure du domaine public comme indiqué au paragraphe 2 ci-dessus.

### **6/ REMBLAIS**

La topographie du terrain ne devra pas être modifiée par des mouvements de terre excessifs tant en apport (remblais) qu'en extrait (déblais).

### **SOL ET SOUS -SOL**

Les propriétaires des terrains (sol et sous-sols) sont responsables des dommages que l'instabilité de ceux-ci peut provoquer et par ailleurs les constructeurs sont également responsables des désordres que leurs interventions pourraient faire subir à la stabilité des éléments voisins.

## 7/ PISCINES

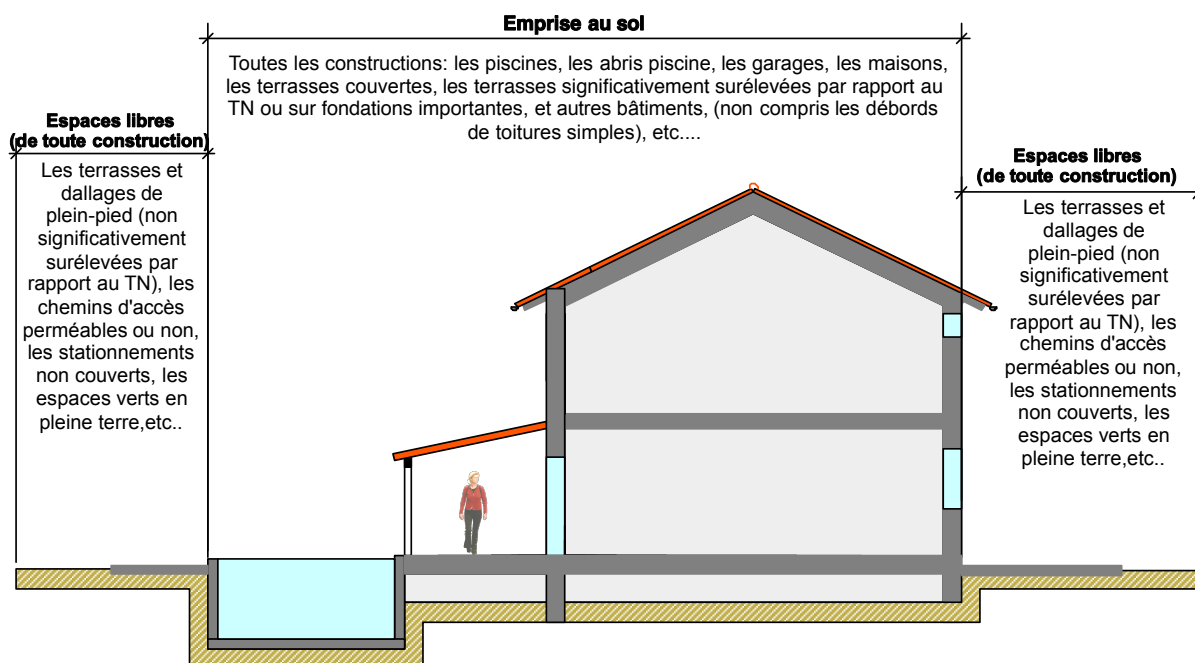
1/ Les piscines ne dépassant pas de 0,60 mètre le terrain naturel, pourront être implantées au moins à 2 mètres de l'alignement ; celles dépassant 0,60 mètre seront implantées au moins à 5 mètres. L'attention des constructeurs est attirée sur le fait que toute piscine implantée totalement ou pour partie dans la zone non aedificandi ne pourra ultérieurement être couverte par une construction même de type serre, structure alu, bois et verre.

2/ Les piscines ne dépassant pas de 0,60 mètre le terrain naturel, pourront être implantées au moins à 2 mètres des limites séparatives ; celles dépassant 0,60 mètre seront implantées au moins à la distance de recul imposée pour chaque zone.

## 8/ EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol est définie à l'article R.420-1 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."

### SCHEMA EXPLICATIF DE L'EMPRISE AU SOL



## 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.

## 10/ BANDES DE CONSTRUCTIBILITÉ 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.



**III ÉQUIPEMENTS D'ASSAINISSEMENT ET D'ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

*Il est rappelé l'application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme en cas d'insuffisance manifeste des équipements d'assainissement et/ou d'alimentation en eau potable desservant les parcelles constructibles. "Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations."*



## TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

### ► DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

#### Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone urbaine regroupant dans le centre ancien les fonctions centrales : services et activités diverses, ainsi que l'habitat dense. Les constructions, anciennes pour la plupart, y sont édifiées en ordre continu.

#### ARTICLE UA 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites

- Les campings
- Les terrains de stationnement des caravanes
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone
- Les divers modes d'occupation des sols prévus aux articles R.442-I (sauf parkings collectifs) et suivants du code de l'urbanisme, à l'exception de ceux visés à l'article suivant

#### ARTICLE UA 2 : Occupations ou utilisations du sol admises sous conditions

- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
  - que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion)
  - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, sonores ou olfactives : soit que l'établissement est en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances sont prises
- Les affouillements et les exhaussements des sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone, dans les conditions définies à l'article 5 chapitre I

#### ARTICLE UA 3 : Accès et Voirie

##### I - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, ramassage des déchets.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation ou le stationnement peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

## **2 -Voirie**

Les voies publiques et privées en impasse peuvent voir leur longueur limitée pour des raisons de sécurité. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.

En aucun cas la création de voies privées ne peut aboutir à la réalisation d'une bande de roulement inférieure à 5,50 mètres.

### **ARTICLE UA 4 : Desserte par les réseaux**

#### **1 -Eau**

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable.

#### **2 -Assainissement**

Les eaux résiduaires urbaines (vannes et ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel.

Toute construction ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement d'assainissement applicable à la commune de Montferrier-sur-Lez.

Tout projet devra être conforme aux directives pour l'établissement des dossiers d'assainissement (note DEDA définie à l'annexe sanitaire) auxquelles il conviendra de se reporter.

- Eaux Pluviales

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

- En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du code civil.

#### **3 -Électricité -Téléphone -Télédistribution**

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain.

Les réseaux établis dans le périmètre des opérations d'ensemble (lotissements, groupements, collectifs, etc) doivent être réalisés en souterrain.

### **ARTICLE UA 5 : Caractéristiques des terrains**

Les divisions de terrains ne doivent pas aboutir à créer des délaissés inconstructibles, sauf s'ils doivent être rattachés aux propriétés riveraines, sans préjuger de la constructibilité de la parcelle ainsi créée, au regard des droits à construire.

## **ARTICLE UA 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques et aux voies privées**

### **Voies automobiles**

Les constructions nouvelles doivent être édifiées à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer sauf si la construction à l'alignement présente une gêne de visibilité pour la circulation. Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées déjà construites. Dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement.

Toutefois, les constructions contiguës ou annexées aux bâtiments anciens non situés à l'alignement peuvent s'implanter en retrait de l'alignement.

Les annexes non liées au bâtiment principal (notamment les garages) devront respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.

### **Autres emprises publiques**

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait par rapport à l'alignement.

## **ARTICLE UA 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives**

Sur une profondeur maximale de 15 mètres à partir de l'alignement, les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre, ou en ordre discontinu en mitoyenneté sur une limite latérale. Dans ce cas, les constructions, à l'exclusion des débords de toiture dans la limite de 0,60 mètre, doivent être édifiées de telle façon que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale au tiers ( $L=H/3$ ) de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un recul minimal de 4 mètres.

Au-delà de cette profondeur de 15 mètres, les constructions doivent être édifiées de telle façon que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.

Dans la marge de recul ainsi déterminée, les saillies non fermées (débords de toitures, balcons, escaliers extérieurs) sont autorisées dans une limite maximum de 1 mètre.

Toutefois, les constructions peuvent être édifiées en limite séparative :

- si la hauteur totale mesurée au droit de ces limites est inférieure à 3,50 mètres,
- si le projet de construction jouxte une construction en bon état.

## **ARTICLE UA 8 : Implantation des constructions les unes par rapport autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par acte authentique**

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les façades de chacune d'elles soient séparées du bâtiment voisin par une distance au moins égale au tiers de la somme de leurs hauteurs totales respectives :  $(L = H1 + H2)/3$ , avec un minimum de 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.

## **ARTICLE UA 9 : Emprise au sol**

*L'emprise au sol maximale est fixée à :*

- *100 % dans la bande de constructibilité principale,*
- *40 % dans la bande de constructibilité secondaire.*

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

## **ARTICLE UA 10 : Hauteur des constructions**

Toutes les constructions doivent satisfaire à deux règles :

- l'une fixe la hauteur maximale autorisée,
- l'autre fixe la hauteur des constructions en fonction de la largeur de la rue.

### **Définition de la hauteur**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au faîtage. Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 15 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

### **Hauteur totale**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 2 niveaux (R+1) et 8,50 mètres au faîtage sauf quand la construction à créer s'intègre entre deux bâtiments existants d'une hauteur supérieure. Dans ce cas la hauteur de référence est celle du bâtiment le plus haut.

En cas de réalisation d'un bâtiment avec commerce en rez-de-chaussée et appartements à l'étage, la réalisation d'un duplex est autorisée, ce qui porte la hauteur totale admise à 11 mètres.

### **Hauteur relative**

La hauteur des constructions doit être égale ou inférieure à une fois 1/2 la largeur de la voie, augmentée éventuellement du retrait par rapport à l'alignement.

Pour des raisons architecturales motivées, il peut être autorisé une tolérance de 1 mètre lorsque la hauteur déterminée, comme il est indiqué ci-dessus, ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits.

Pour conserver le caractère du vieux centre, les règles de hauteur doivent être adaptées aux volumes bâtis existants.

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements, ou dans le cas échéant, des lignes qui en tiennent lieu.

## **ARTICLE UA 11 : Aspect extérieur**

Les dispositions de l'article R.111-21 du code de l'urbanisme sont applicables :

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou

l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

I. DISPOSITIONS GENERALES : Les dispositions proposées ne visent en aucun cas à produire un mimétisme des caractéristiques anciennes ; la conception architecturale contemporaine est autorisée dans la mesure où elle fait preuve d'une prise en compte des spécificités des tissus urbains anciens. En aucun cas les constructions et installations à réaliser ou à modifier ne doivent pas leur architecture, leurs dimensions ou leurs aspects extérieurs porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains.

II. DISPOSITIONS PARTICULIERES : D'une manière générale, toutes les interventions sur le bâti existant et sur le bâti à créer doivent s'intégrer au tissu urbain existant. Elles prendront en compte les morphologies et typologies parcellaires et bâties, ainsi que les modes de composition ou d'ordonnement des façades existantes.

## A-FACADES

Le plan de la façade donne la lecture urbaine de l'implantation et de la volumétrie des constructions ; il présente donc une importance particulière. La bonne transition volumétrique et architecturale de la construction projetée devra prendre en compte les caractéristiques volumétriques et de composition des façades existantes et environnantes.

Les façades en bordure des voies publiques doivent être en harmonie avec les lieux avoisinants.

Les façades peuvent être en pierres naturelles jointoyées, ou en matériaux revêtus d'un enduit naturel à la chaux de couleur blanc cassé, beige ou rose clair. Les badigeons peints sont interdits.

Les remaniements d'ouvertures en façades, dont certains sont indispensables pour l'amélioration de l'habitat, peuvent être admis si les proportions traditionnelles, rectangulaires, verticales sont respectées.  $L = 1/2 H$  (L = Largeur, H = Hauteur).

Les verticales doivent dominer la composition architecturale des façades.

Les ouvertures seront verticalement alignées par leurs axes.

Les saillies sur l'alignement du mur de façade sur rue seront inférieures ou égales à 50 cm.

Les portes de garage doivent dans la mesure du possible ne pas donner sur la façade principale.

## B – OUVERTURES ET MENUISERIES

Pour les constructions existantes, le respect du rythme des ouvertures et alignements sera favorisé pour toute intervention.

Pour les constructions neuves le projet devra être en harmonie avec l'ensemble urbain.

Les menuiseries de fenêtres, les contrevents et volets, les portes en bois, et les portes permettant d'accéder aux garages ou remises en bois à grandes lames, seront dans la mesure du possible maintenus et restaurés. Aussi, en raison des sections, des profils et de leur aspect général, les menuiseries en PVC ne constituent pas une disposition de référence. Seront donc privilégiés et recherchés :

- les dispositions des portes de garage au nu de l'intérieur des façades,
- le respect du matériau traditionnel comme le bois et le respect de proportions.

Ne seront pas autorisés pour ces mêmes raisons :

- l'emploi de matériaux brillants,
- les portails sur rails extérieurs disposés en façades,
- les fermetures en volets roulants horizontales ou verticales.

## C-TOITURES

### 1/ Toiture à créer

Toute nouvelle toiture devra respecter les orientations, pentes et matériaux de couverture qui caractérise le centre ancien. Toute nouvelle toiture privilégiera l'orientation générale de l'ensemble urbain et assurera la continuité des faîtages et lignes d'égouts.

Les toitures doivent être en tuiles canal, de tonalité non uniforme, claire et non rouge.

Les toitures terrasses sont interdites. Les pentes des toitures doivent être similaires aux pentes des bâtiments contigus sans pouvoir être supérieures à 35 %.

### 2/ Toiture existante

Toute reprise de toiture privilégiera l'orientation générale de l'ensemble urbain et assurera les continuités des faîtages et des lignes d'égout. Il ne sera pas admis de surélévation, à l'exception des projets présentant les justificatifs d'état antérieur (trous de poutre, traces de solins, etc), ou pour les édifices dont les immeubles contigus sont plus élevés (plus de 1 niveau), et dans le respect de la règle de prospect édictée à l'article UA 7.

Les couvertures, rives et faîtages seront en tuiles canal.

Les débords de toits prendront modèle sur les immeubles anciens. Tout élément en bois sculpté sera conservé et restauré.

Les lignes de faîtages seront constituées d'un rang de tuiles canal de même nature que les tuiles de couverture.

Les génoises existantes seront maintenues et restaurées ou restituées dans le respect des compositions et mises en œuvre traditionnelles.

Les gouttières et descentes d'eau seront en zinc, ou en terre cuite vernissée. Les gouttières et descentes d'eau en terre cuite vernissées seront conservées et restaurées.

Les dauphins en fonte seront conservés et restaurés. Les gouttières et descentes d'eau pluviales seront apparentes en façade, sans altération des éléments de modénature, placées en limite de façade. Toute peinture de descente ou de gouttière pendante est interdite. Les tracés biais, en diagonal sur la façade, sont interdits. Les gouttières et descentes d'eau pluviales en PVC ne sont pas autorisées.

Les souches de cheminées anciennes seront maintenues et restaurées. Les conduits de cheminées à créer seront soit en pierre, soit enduits au mortier de chaux aérienne.

L'utilisation de matériaux brillant pour l'étanchéité est interdite.

### 3/ Ouvertures en toiture

Les ouvertures en toiture type « châssis tabatière », sont admises à condition qu'elles respectent l'ordonnancement de la façade et que chaque élément ne fasse pas plus de 0,50 m2.

Châssis tabatière : ouverture en couverture, avec châssis en acier galvanisé ou en fonte d'aluminium.



## **D-EQUIPEMENT DE FACADES**

1/ Grilles et gardes corps : Les grilles anciennes seront conservées et restaurées. Les grilles contemporaines seront scellées en tableau. Les grilles seront peintes de même couleur que toutes les autres ferronneries de l'édifice et d'aspect satiné. Pour les gardes corps des balcons à créer, les éléments en aluminium, bois, ciment, tuiles ne sont pas recommandés eu égard à l'identité architecturale et urbaine de Montferrier-sur-Lez.

2/ Conduits et souches de cheminées : les conduits apparents en façade sont à déposer lors de toute prochaine intervention programmée sur l'édifice. Ils sont interdits, sauf élément dont l'existence est attestée depuis l'origine de la construction.

3/ Balcons : Les balcons anciens d'origine seront conservés. Aucune altération de leurs dimensions, formes et modification de leur emplacement en façade n'est admise. La création de balcons sur bâti existant est interdite.

4/ Boîtes aux lettres : Toutes solutions visant à encastrier et à regrouper les boîtes aux lettres seront recherchées.

5/ Gaines d'appareils de ventilation : L'installation de gaines d'appareils de ventilation est interdite en apparent en façade. Depuis le domaine public ou les espaces privés d'usage public, aucun appareil de ventilation mécanique ou de climatisation ne doit être apparent.

6/ Appareils de climatisation : Les appareils de climatisation devront être rendus parfaitement invisibles, de loin comme de près. Ils seront dissimulés derrière des dispositifs de masquages, en harmonie avec les menuiseries depuis les espaces publics. Ils seront toujours en retrait de 20 cm minimum.

7/ Capteurs solaires : Les capteurs solaires devront être rendus parfaitement invisibles depuis le domaine public. Ils ne pourront remettre en cause les caractéristiques architecturales propres à l'immeuble ancien (structure, matériaux..) et être parfaitement intégrés dans une construction neuve. On privilégiera les implantations au sol. Les capteurs solaires devront être intégrés dans l'architecture et notamment s'insérer dans la pente lorsqu'ils sont réalisés en couverture.

## **E-CLOTURES**

Les murs de clôtures seront implantés à l'alignement du domaine public. Ils seront de hauteur constante. Pour une restitution de murs anciens, la hauteur originelle sera restituée ou réglée selon celles des murs anciens existants.

Tout mur ancien sera préservé, restitué et restauré selon les techniques de mise en œuvre traditionnelles locales.

Dans le cas où la façade sur rue serait en retrait et n'occuperait pas le linéaire de la parcelle en limite de domaine public, la clôture sera maçonnée en moellons de pierre. Elle sera d'une hauteur à apprécier, suivant le type et la hauteur des murs clôtures voisins, pour être en harmonie (matière et hauteur).

En cas d'absence de traces ou de clôtures voisines, la hauteur maximale autorisée est de 1,20 mètre.

## **F-VITRINES COMMERCIALES**

Les vitrines commerciales disposées en retrait par rapport au nu de la façade (minimum 30cm) seront privilégiées. Elles devront respecter le rythme des ouvertures des étages et les limites séparatives. Lorsqu'un même local commercial s'étend au rez-de-chaussée de plusieurs édifices, la composition en façade fait apparaître les séparations et l'ordonnement des différentes façades.

Les rideaux, grilles à enroulement métalliques, et coffres seront placés au nu intérieur de la façade.

Les seuils des boutiques seront réalisés soit en pierre massive, soit habillés par une plaque de métal. Les devantures anciennes en bois seront conservées. De nouvelles devantures en bois pourront être proposées.

Toute modification de vitrine devra faire l'objet d'une demande d'autorisation.

### **ARTICLE UA 12 : Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. A titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès. Cette règle ne s'applique pas dans le cas de transformation ou d'adjonction à des constructions existantes et ne portant pas modification d'affectation des locaux.

Il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation :
  - Au moins une place de stationnement par logement de moins de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - Au moins deux places de stationnement par logement de plus de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les constructions à usages de bureau, y compris les bâtiments publics, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher de l'immeuble sans être < à 25 m<sup>2</sup>.
- Pour les commerces courants, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher de l'établissement.
- Pour les établissements hospitaliers et les cliniques, 1 place de stationnement pour 2 lits.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles, de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter que le minimum d'accès sur la voie publique nécessaire à leur desserte.

### **ARTICLE UA 13 : Espaces libres et plantations**

*Les espaces verts en pleine terre doivent représenter 30 à 50 % des espaces libres.*

### **ARTICLE UA 14 : Possibilités maximales d'occupation du sol**

**Sans objet**

**► DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB****Caractère de la zone**

Il s'agit d'une zone d'extension urbaine du centre de l'agglomération. Elle comprend essentiellement des habitations ainsi que des services, et un établissement sanitaire et social. Cette zone a pour vocation une urbanisation en ordre continu ou semi-continu avec renforcement de l'effet de rue et de place.

**ARTICLE UB 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites**

- Les installations classées pour la protection de l'environnement hormis celles qui peuvent être admises sous les conditions fixées à l'article suivant
- Les campings
- Les terrains de stationnement des caravanes
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussement qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone
- Les divers modes d'occupation des sols prévus aux articles R.442-I et suivants du code de l'urbanisme, à l'exception de ceux visés à l'article suivant

**ARTICLE UB 2 : Occupations ou utilisations du sol admises sous conditions**

Sont admises, sous conditions, les occupations ou utilisations du sol, suivantes :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
  - que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion)
  - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, sonores ou olfactives : soit que l'établissement est en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances sont prises
  - que leur volume ou leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant
- Les affouillements et les exhaussements des sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone, dans les conditions définies à l'article 5 chapitre I

**ARTICLE UB 3 : Accès et Voirie****I -Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, ramassage des déchets, brancardage, stationnement. Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes. Les fossés existants seront soit maintenus soit busés.

Les accès ne doivent pas empiéter sur les voies publiques existantes ou à créer.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera par la voie qui présente le moins de gêne pour la circulation.

## 2 -Voirie

La longueur des voies publiques et privées en impasse peut être limitée pour des raisons de sécurité. Les impasses doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.

### **ARTICLE UB 4 : Desserte par les réseaux**

#### I -Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable.

#### 2 -Assainissement

Les eaux résiduaires urbaines (vannes et ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel.

Toute construction ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement d'assainissement applicable à la commune de Montferrier-sur-Lez.

Tout projet devra être conforme aux directives pour l'établissement des dossiers d'assainissement (note DEDA définie à l'annexe sanitaire) auxquelles il conviendra de se reporter.

##### • Eaux Pluviales

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

• En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du code civil.

## 3 -Électricité -Téléphone -Télédistribution

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain.

Les réseaux établis dans le périmètre des opérations d'ensemble (lotissements, groupements, collectifs, etc) doivent être réalisés en souterrain.

### **ARTICLE UB 5 : Caractéristiques des terrains**

Les divisions de terrains ne doivent pas aboutir à créer des délaissés inconstructibles, sauf s'ils doivent être rattachés aux propriétés riveraines, sans préjuger de la constructibilité de la parcelle ainsi créée au regard des droits à construire.

**ARTICLE UB 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques et aux voies privées**

Les constructions doivent être édifiées à 2 mètres au moins de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées pour les constructions d'intérêt général.

**ARTICLE UB 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives**

Sur une profondeur maximale de 15 mètres à partir de l'alignement, les constructions peuvent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre, ou en ordre discontinu en mitoyenneté sur une limite latérale. Dans ce cas, les constructions, à l'exclusion des débords de toiture dans la limite de 0,60 mètres, doivent être édifiées de telle façon que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale au tiers ( $L=H/3$ ) de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un recul minimal de 4 mètres.

Au-delà de cette profondeur de 15 mètres, les constructions doivent être édifiées de telle façon que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. Dans la marge de recul ainsi déterminée, les saillies non fermées (débords de toiture, balcons, escaliers extérieurs) sont autorisées dans une limite maximum de 1 mètre.

Toutefois, les constructions peuvent être édifiées en limite séparative :

- si la hauteur totale mesurée au droit de ces limites est inférieure à 3,50 mètres,
- si le projet de construction jouxte une construction en bon état.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en limite périmétrique de la zone, la discontinuité sera obligatoire avec cette limite.

**ARTICLE UB 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les façades de chacune d'elles soient séparées du bâtiment voisin par une distance au moins égale au tiers de la somme de leurs hauteurs totales respectives :  $(L = H1 + H2)/3$ , sans 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.

**ARTICLE UB 9 : Emprise au sol**

*L'emprise au sol maximale est fixée à :*

- **100 % dans la bande de constructibilité principale,**
- **40 % dans la bande de constructibilité secondaire.**

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

**ARTICLE UB 10 : Hauteur des constructions**

Toutes les constructions doivent satisfaire à deux règles :

- l'une fixe la hauteur maximale autorisée,
- l'autre fixe la hauteur des constructions en fonction de la largeur de la rue.

### **Définition de la hauteur**

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du sol naturel existant jusqu'au sommet du bâtiment, cheminée et superstructure exclus. Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 15 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

Cette hauteur maximale mesurée en tout point de l'assiette foncière génère un plan théorique parallèle au sol naturel qu'aucun point de la construction ne pourra dépasser. Seuls deux niveaux sont autorisés soit (R+1).

### **Hauteur totale**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 8,50 mètres, à partir du terrain naturel, au faitage sauf quand la construction à créer s'intègre entre deux bâtiments existants d'une hauteur supérieure. Dans ce cas, la hauteur de référence est celle du bâtiment le plus haut.

Toutefois, pour les bâtiments sanitaires et sociaux, cette hauteur pourra être portée à 9,50 mètres sur 20 % au plus de l'emprise au sol des bâtiments.

### **Hauteur relative**

La hauteur des constructions doit être égale ou inférieure à une fois 1/2 la largeur de la voie, augmentée éventuellement du retrait par rapport à la limite du domaine public.

Pour des raisons architecturales motivées, il peut être autorisé une tolérance de 1 mètre lorsque la hauteur déterminée, comme il est indiqué ci-dessus, ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits.

Pour conserver le caractère du vieux centre, les règles de hauteur doivent être adaptées aux volumes bâtis existants.

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements, ou dans le cas échéant, des lignes qui en tiennent lieu.

Lorsque la distance entre deux voies d'inégales largeurs ou de niveaux différents est inférieure à 15 mètres, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large ou de niveau le plus élevé.

### **ARTICLE UB II : Aspect extérieur**

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

La volumétrie des constructions doit s'harmoniser avec celle du bâti ancien. Par ailleurs, afin de préserver la silhouette du vieux village, les règles architecturales ci-après doivent être respectées.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

**FACADES**

Les murs aveugles en façade sont interdits, les murs de façades devront comporter un nombre d'ouverture en harmonie avec la façade avoisinante.

Les remaniements d'ouvertures en façades, dont certains sont indispensables pour l'amélioration de l'habitat, peuvent être admis si les proportions traditionnelles, rectangulaires, verticales sont respectées.

Les ouvertures seront verticalement alignées par leurs axes.

Les façades peuvent être en pierres naturelles jointoyées, ou en matériaux revêtus d'un enduit naturel à la chaux de couleur blanc cassé, beige ou rose clair. Les badigeons peints sont interdits.

Les verticales doivent dominer la composition architecturale des façades.

Les saillies sur l'alignement du mur de façade sur rue seront inférieures ou égales à 50 cm.

Les portes de garage doivent dans la mesure du possible ne pas donner sur la façade principale.

**TOITURES**

Les toitures doivent être en tuiles canal véritables, de tonalité non uniforme, ton ocre et non rouge, tout type similaire étant interdit.

Les toitures terrasses sont interdites.

Les pentes des toitures doivent être similaires aux pentes des bâtiments contigus sans pouvoir être supérieures à 35 %.

Les capteurs solaires devront être intégrés dans l'architecture et notamment s'insérer dans la pente lorsqu'ils sont réalisés en couverture.

**ARTICLE UB 12 : Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. A titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès. Cette règle ne s'applique pas dans le cas de transformation ou d'adjonction à des constructions existantes et ne portant pas modification d'affectation des locaux.

Il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation :
  - Au moins une place de stationnement par logement de moins de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - Au moins deux places de stationnement par logement de plus de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les constructions à usages de bureau, y compris les bâtiments publics, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher de l'immeuble sans être < à 25 m<sup>2</sup>.
- Pour les commerces courants, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher de l'établissement.
- Pour les établissements hospitaliers et les cliniques, 1 place de stationnement pour 2 lits.

→ Pour les autres constructions, des places de stationnement doivent être aménagées selon les besoins.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles, de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter que le minimum d'accès sur la voie publique nécessaire à leur desserte.

**ARTICLE UB 13 : Espaces libres et plantations**

*Les espaces verts en pleine terre doivent représenter 30 à 50 % des espaces libres.*

**ARTICLE UB 14 : Possibilités maximales d'occupation du sol**

*Sans objet*



**► DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC****Caractère de la zone**

Cette zone urbaine a vocation à recevoir des constructions à usage d'habitation et d'équipements qui les accompagnent. Cette zone d'extension de la fonction centrale aujourd'hui composée de constructions en lotissements peu denses et qui comporte plusieurs équipements publics doit être le lieu d'un essai de renouvellement urbain amorcé par la commune. Une politique incitative y est proposée.

Elle se compose des secteurs suivants :

- UC1 zone d'extension urbaine,
- UC2 zone de développement d'activités principalement médicales, pratiquement entièrement construite.

Les parties de secteurs de cette zone recouvertes par la zone inondable Bleue Bn sont strictement inconstructibles.

Les parties de secteurs de cette zone recouvertes par la zone inondable Bleue Bu peuvent recevoir les constructions et aménagements prévus dans le cadre de la réglementation de la zone inondable.

**ARTICLE UC 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites**

- Les installations classées soumises à autorisation
- Les carrières
- Les campings
- Les parcs résidentiels de loisirs

Les parties de secteurs de cette zone recouvertes par la zone inondable Bleue Bn sont strictement inconstructibles.

**ARTICLE UC 2 : Occupations ou utilisations du sol admises sous conditions****En secteur UC 1**

- La modification des bâtiments agricoles existants sans changement de volumétrie (ni extension, ni surélévation) mais avec changement de destination
- Les installations et constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructures
- Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone, dans les conditions définies à l'article 5 chapitre I

**Secteur UC 2 : lieu-dit "Le Fescau"**

Cette zone est destinée aux activités médicales, paramédicales, aux activités de services, bureaux, professions libérales, activités sportives et hébergement liés aux activités de cette zone.

**ARTICLE UC 3 : Accès et Voirie****I -Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites si elles nécessitent la création d'accès directs sur les sections des chemins départementaux désignés sur les plans.

Accès en bordure des voies bordées d'arbres (RD) : les lotissements et groupes d'habitations doivent être conçus de manière à éviter les accès particuliers sur les voies bordées d'arbres. Si aucune autre solution n'est possible, l'accès peut être raccordé à la voie bordée d'arbres par un carrefour unique, exceptionnellement par deux carrefours pour les opérations importantes.

## **2 -Voirie**

Les voies et passage, publics ou privés doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des déchets, et de brancardage, etc.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies publiques et privées en impasse peuvent être limitées en longueur pour des raisons de sécurité. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières : aire de retournement de 20 mètres de diamètre.

Les nouvelles voies publiques ou privées doivent avoir une emprise au moins égale à 8 mètres, avec une bande de roulement de 5,50 mètres au moins. Les prolongements des voies existantes doivent avoir les caractéristiques des voies nouvelles. Aucune construction ne pourra être réalisée sur un terrain dont le chemin d'accès existant a une emprise inférieure à 6 mètres et une surface de roulement de 4,50 mètres au moins.

## **ARTICLE UC 4 : Desserte par les réseaux**

### **1 -Eau**

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable.

### **2 -Assainissement**

Les eaux résiduaires urbaines (vannes et ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel.

Toute construction ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement d'assainissement applicable à la commune de Montferrier-sur-Lez.

Tout projet devra être conforme aux directives pour l'établissement des dossiers d'assainissement (note DEDA définie à l'annexe sanitaire) auxquelles il conviendra de se reporter.

- Eaux Pluviales

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

- En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du code civil.

### **3 -Électricité -Téléphone -Télédistribution**

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain.

Les réseaux établis dans le périmètre des opérations d'ensemble (lotissements, groupements, collectifs, etc) doivent être réalisés en souterrain.

#### **ARTICLE UC 5 : Caractéristiques des terrains**

Les divisions de terrains ne doivent pas aboutir à créer des délaissés inconstructibles, sauf s'ils doivent être rattachés aux propriétés riveraines, sans préjuger de la constructibilité de la parcelle ainsi créée au regard des droits à construire.

#### **ARTICLE UC 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques et aux voies privées**

##### **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.

##### **Autres emprises publiques**

Le recul n'est pas réglementé.

#### **ARTICLE UC 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les constructions, à l'exclusion des débords de toiture dans la limite de 0,60 mètres, 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 ( $L = H/2$ ).

Toutefois, des constructions peuvent être édifiées en limites séparatives dans les cas suivants :

- construction de garage, d'abri, à l'exclusion de toute autre destination :
  - lorsque le bâtiment pourra être adossé à un bâtiment de même gabarit
  - lorsque les propriétaires voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale.

Dans tous les cas, le bâtiment ne pourra pas excéder une longueur de 10 mètres en mitoyenneté et une hauteur de 3,50 mètres sauf à s'adapter au bâtiment sur lequel il s'adosse. Il ne sera autorisé qu'une seule annexe par terrain.

Cas particulier des piscines : les constructions de piscines pourront être implantées de la façon suivante :

En secteur UC 1, à 2 mètres au moins de la limite séparative sous réserve de ne pas dépasser 0,60 mètre de hauteur par rapport au sol naturel.

### **ARTICLE UC 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

#### **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 totale de la construction la plus élevée.

#### **Deuxième cas**

Cette distance peut être réduite de moitié, soit  $L = H/2$ , pour les parties de construction destinée 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.

### **ARTICLE UC 9 : Emprise au sol**

#### **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.*

### **ARTICLE UC 10 : Hauteur des constructions**

#### **Définition de la hauteur**

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du sol naturel existant jusqu'au sommet du bâtiment, cheminée et superstructure exclues. Cette hauteur maximale mesurée en tout point de l'assiette foncière génère un plan théorique parallèle au sol naturel qu'aucun point de la construction ne pourra dépasser.

#### **Hauteur totale**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 8,5 mètres (**R+I**) au faîtage des toitures.

### **Hauteur relative**

La hauteur des constructions doit être égale ou inférieure à la largeur de la voie augmentée éventuellement du retrait par rapport à la limite sur le domaine public.

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégale largeur, la partie du bâtiment bordant la plus étroite, peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements ou le cas échéant des lignes qui en tiennent lieu.

Lorsque la distance entre deux voies d'inégales largeurs ou de niveaux différents est inférieure à 15 mètres, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large ou de niveau le plus élevé.

### **ARTICLE UC 11 : Aspect extérieur**

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains. Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

### **1 -Toitures**

Les toitures doivent être en tuiles rondes, ton ocre non rouge, non vernissées. Les pentes des toitures seront comprises entre 30 et 35 %.

Les toitures terrasses sont autorisées dans la limite de 30 % de la surface totale des toitures.

Les capteurs solaires devront être intégrés dans l'architecture et notamment s'insérer dans la pente lorsqu'ils sont réalisés en couverture.

### **2 -Façades**

Les façades peuvent être en pierres naturelles jointoyées, ou en matériaux revêtus d'un enduit naturel à la chaux de couleur blanc cassé, beige ou rose clair. Les badigeons peints sont interdits.

### **3 -Clôtures**

Les clôtures doivent, dans tous les cas, présenter une bonne intégration aux constructions environnantes.

### **ARTICLE UC 12 : Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. A titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

### **Pour les constructions à usage d'habitation**

Il est exigé au moins deux places de stationnement par logement individuel isolé. Elles seront obligatoirement ouvertes sur l'extérieur, sous forme d'un parking alvéolé avec décrochement de clôture, de façon à ne pas empiéter sur le domaine public.

Il est exigé au moins deux places de stationnement par logements groupés ou collectifs, regroupés en aire commune ou garage collectif. Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent

être disposés dans les parcelles, de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter que le minimum d'accès sur la voie publique nécessaire à leur desserte.

#### **Pour les autres constructions**

Des places de stationnement doivent être aménagées selon les besoins.

#### **ARTICLE UC 13 : Espaces libres et plantations**

##### **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.

#### **ARTICLE UC 14 : Possibilités maximales d'occupation du sol**

**Sans objet**

## ► DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UDI

### Caractère de la zone

Cette zone urbaine a vocation d'habitat individuel diffus voire lâche est construite en très grande partie.

Elle se compose des secteurs suivants : UD I, UD I-au, UD Ic, zone d'extension urbaine diffuse.

Le secteur UD Ic est plutôt destiné à des projets d'ensemble, sous forme de lotissements ou groupements d'habitations.

### ARTICLE UD I-1 : Occupations ou utilisations du sol interdites

- Les installations classées soumises à autorisation
- Les carrières
- Les campings
- Les parcs résidentiels de loisirs

### ARTICLE UD I-2 : Occupations ou utilisations du sol admises sous conditions

#### En secteurs UD I, UD I-au, UD Ic

- La modification des bâtiments agricoles existants sans changement de volumétrie (ni extension, ni surélévation) mais avec changement de destination
- Les installations et constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructures

Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone, dans les conditions définies à l'article 5 chapitre I

#### En secteur UD Ic

Les constructions nouvelles ne sont autorisées que dans le cadre de projets d'ensemble.

### ARTICLE UD I-3 : Accès et Voirie

#### I -Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites si elles nécessitent la création d'accès directs sur les sections des chemins départementaux désignés sur les plans.

Accès en bordure des voies bordées d'arbres (RD) : les lotissements et groupes d'habitations doivent être conçus de manière à éviter les accès particuliers sur les voies bordées d'arbres. Si aucune autre solution n'est possible, l'accès peut être raccordé à la voie bordée d'arbres par un carrefour unique, exceptionnellement par deux carrefours pour les opérations importantes.

## **2 -Voirie**

Les voies et passage, publics ou privés doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des déchets, et de brancardage, etc.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies publiques et privées en impasse peuvent être limitées en longueur pour des raisons de sécurité. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières : aire de retournement de 20 mètres de diamètre.

Les nouvelles voies publiques ou privées doivent avoir une emprise au moins égale à 8 mètres, avec une bande de roulement de 5,50 mètres au moins. Les prolongements des voies existantes doivent avoir les caractéristiques des voies nouvelles. Aucune construction ne pourra être réalisée sur un terrain dont le chemin d'accès existant a une emprise inférieure à 6 mètres et une surface de roulement de 4,50 mètres au moins.

### **ARTICLE UD I-4 : Desserte par les réseaux**

#### **I -Eau**

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable.

#### **2 -Assainissement**

##### **2.1 -Eaux usées**

##### **En tous secteurs sauf UD I-au :**

Les eaux résiduaires urbaines (vannes et ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel.

Toute construction, ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement d'assainissement applicable à la commune de Montferrier-sur-Lez.

Tout projet devra être conforme aux directives pour l'établissement des dossiers d'assainissement (note DEDA définie à l'annexe sanitaire) auxquelles il conviendra de se reporter.

##### **En secteur UD I-au :**

Toute construction ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques devront être dotées d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la législation en vigueur et suffisamment dimensionné pour permettre la réalisation du projet en fonction des contraintes du sol et du site. Dans le cas de réhabilitation ou d'extension de bâtiments, l'installation d'assainissement non collectif existante devra être conforme à la législation en vigueur et suffisamment dimensionnée pour permettre la réalisation du projet. Lorsque celle-ci n'est pas conforme, le pétitionnaire devra proposer une nouvelle



filière d'assainissement non collectif à mettre en œuvre pour son projet en fonction des contraintes du sol et du site.

Tout projet devra être conforme aux directives établies pour l'établissement des dossiers d'assainissement (note DEDA définie à l'annexe sanitaire) auxquelles il conviendra de se reporter.

## 2.2 -Eaux pluviales

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur un terrain et à sa charge les dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation, des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement, conformément aux dispositions du code civil.

## **3 -Électricité -Téléphone -Télédistribution -Éclairage**

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain.

Les réseaux établis dans le périmètre des opérations d'ensemble (lotissements, groupements, collectifs, etc) doivent être réalisés en souterrain.

### **ARTICLE UD I-5 : Caractéristiques des terrains**

#### **En secteur UD I**

Non réglementé

#### **En secteur UD I-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.***

Les divisions de terrains ne doivent pas aboutir à créer des délaissés inconstructibles, sauf s'ils doivent être rattachés aux propriétés riveraines, sans préjuger de la constructibilité de la parcelle ainsi créée au regard des droits à construire.

### **ARTICLE UD I-6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques et aux voies privées**

#### **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.

A l'intersection de deux ou plusieurs voies, la zone non aedificandi, située entre deux voies adjacentes, est déterminée par un pan coupé constitué par la base du triangle isocèle dont les deux cotés égaux construits sur les deux limites de zone non aedificandi adjacentes mesurent 5 mètres.

#### **Cas particulier des piscines**

Les constructions de piscines pourront être implantées de la façon suivante : dans tous les cas, le recul par rapport à l'emprise publique sera de 5 mètres au moins.

**Autres emprises publiques**

Le recul n'est pas réglementé.

**ARTICLE UD I-7 : Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les constructions, à l'exclusion des débords de toiture dans la limite de 0,60 mètres, 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 ( $L = H/2$ ).

Toutefois, des constructions peuvent être édifiées en limites séparatives dans les cas suivants :

- construction de garage, d'abri, à l'exclusion de toute autre destination :
  - lorsque le bâtiment pourra être adossé à un bâtiment de même gabarit
  - lorsque les propriétaires voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale.

Dans tous les cas, le bâtiment ne pourra pas excéder une longueur de 10 mètres en mitoyenneté et une hauteur de 3,50 mètres sauf à s'adapter au bâtiment sur lequel il s'adosse. Il ne sera autorisé qu'une seule annexe par terrain.

Cas particulier des piscines : les constructions de piscines pourront être implantées de la façon suivante : à 4 mètres au moins de la limite séparative.

**ARTICLE UD I-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété****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 totale de la construction la plus élevée.

**Deuxième cas**

Cette distance peut être réduite de moitié, soit  $L = H/2$ , pour les parties de construction destinée 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.

**ARTICLE UD I-9 : Emprise au sol****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 UD1c**

**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.**

**ARTICLE UD 1-10 : Hauteur des constructions****Définition de la hauteur**

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du sol naturel existant jusqu'au sommet du bâtiment, cheminée et superstructure exclues. Cette hauteur maximale mesurée en tout point de l'assiette foncière génère un plan théorique parallèle au sol naturel qu'aucun point de la construction ne pourra dépasser.

**Hauteur totale**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 8,5 mètres (**R+I**) au faîtage des toitures.

**Hauteur relative**

La hauteur des constructions doit être égale ou inférieure à la largeur de la voie augmentée éventuellement du retrait par rapport à la limite sur le domaine public.

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégale largeur, la partie du bâtiment bordant la plus étroite, peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements ou le cas échéant des lignes qui en tiennent lieu.

Lorsque la distance entre deux voies d'inégales largeurs ou de niveaux différents est inférieure à 15 mètres, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large ou de niveau le plus élevé.

**ARTICLE UD 1-11 : Aspect extérieur**

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains. Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

**1 -Toitures**

Les toitures doivent être en tuiles rondes, ton ocre non rouge, non vernissées. Les pentes des toitures seront comprises entre 30 et 35 %.

Les toitures terrasses sont autorisées dans la limite de 30 % de la surface totale des toitures.

Les capteurs solaires devront être intégrés dans l'architecture et notamment s'insérer dans la pente lorsqu'ils sont réalisés en couverture.

**2 -Façades**

Les façades peuvent être en pierres naturelles jointoyées, ou en matériaux revêtus d'un enduit naturel à la chaux de couleur blanc cassé, beige ou rose clair. Les badigeons peints sont interdits.

### **3 -Clôtures**

Les clôtures doivent, dans tous les cas, présenter une bonne intégration aux constructions environnantes.

#### **ARTICLE UD I-12 : Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. A titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

#### **Pour les constructions à usage d'habitation**

Il est exigé au moins deux places de stationnement par logement individuel isolé. Elles seront obligatoirement ouvertes sur l'extérieur, sous forme d'un parking alvéolé avec décrochement de clôture, de façon à ne pas empiéter sur le domaine public.

Il est exigé au moins deux places de stationnement par logements groupés ou collectifs, regroupés en aire commune ou garage collectif. Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles, de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter que le minimum d'accès sur la voie publique nécessaire à leur desserte.

#### **Pour les autres constructions**

Des places de stationnement doivent être aménagées selon les besoins.

#### **ARTICLE UD I-13 : Espaces libres et plantations**

##### **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.

**ARTICLE UD I-14 : Possibilités maximales d'occupation du sol**

**Sans objet**



## ► DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD2au

### Caractère de la zone

Cette zone urbaine à morphologie d'habitat individuel diffus est essentiellement composée de lotissements ayant demandé le maintien du règlement initial. Cette zone est entièrement située dans un secteur d'assainissement autonome. Elle possède un secteur (UD2-1au) différencié par *les règles d'emprises au sol et les espaces libres*.

### **ARTICLE UD2au-1 : Occupations ou utilisations du sol interdites**

- Les installations classées soumises à autorisation
- Les carrières
- Les campings
- Les parcs résidentiels de loisirs

### **ARTICLE UD2au-2 : Occupations ou utilisations du sol admises sous conditions**

- La modification des bâtiments agricoles existants sans changement de volumétrie (ni extension, ni surélévation) mais avec changement de destination
- Les installations et constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructures

Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone, dans les conditions définies à l'article 5 chapitre I

### **ARTICLE UD2au-3 : Accès et Voirie**

#### **I -Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites si elles nécessitent la création d'accès directs sur les sections des chemins départementaux désignés sur les plans.

Accès en bordure des voies bordées d'arbres (RD) : les lotissements et groupes d'habitations doivent être conçus de manière à éviter les accès particuliers sur les voies bordées d'arbres. Si aucune autre solution n'est possible, l'accès peut être raccordé à la voie bordée d'arbres par un carrefour unique, exceptionnellement par deux carrefours pour les opérations importantes.

#### **2 -Voirie**

Les voies et passage, publics ou privés doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des déchets, et de brancardage, etc.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies publiques et privées en impasse peuvent être limitées en longueur pour des raisons de sécurité. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières : aire de retournement de 20 mètres de diamètre.

Les nouvelles voies publiques ou privées doivent avoir une emprise au moins égale à 8 mètres, avec une bande de roulement de 5,50 mètres au moins. Les prolongements des voies existantes doivent avoir les caractéristiques des voies nouvelles. Aucune construction ne pourra être réalisée sur un terrain dont le chemin d'accès existant a une emprise inférieure à 6 mètres et une surface de roulement de 4,50 mètres au moins.

## **ARTICLE UD2au-4 : Desserte par les réseaux**

### **1 -Eau**

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable.

### **2 -Assainissement**

#### **2.1 -Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques devront être dotées d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la législation en vigueur et suffisamment dimensionné pour permettre la réalisation du projet en fonction des contraintes du sol et du site. Dans le cas de réhabilitation ou d'extension de bâtiments, l'installation d'Assainissement Non Collectif existante devra être conforme à la législation en vigueur et suffisamment dimensionnée pour permettre la réalisation du projet. Lorsque celle-ci n'est pas conforme, le pétitionnaire devra proposer une nouvelle filière d'assainissement non collectif à mettre en œuvre pour son projet en fonction des contraintes du sol et du site.

Tout projet devra être conforme aux directives établies pour l'établissement des dossiers d'assainissement (note DEDA définie à l'annexe sanitaire) auxquelles il conviendra de se reporter.

#### **2.2 -Eaux pluviales**

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur un terrain et à sa charge les dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation, des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement, conformément aux dispositions du code civil.

### **3 -Électricité -Téléphone -Télédistribution -Éclairage**

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain.

Les réseaux établis dans le périmètre des opérations d'ensemble (lotissements, groupements, collectifs, etc) doivent être réalisés en souterrain.

## **ARTICLE UD2au-5 : Caractéristiques des terrains**

***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.***



Les divisions de terrains ne doivent pas aboutir à créer des délaissés inconstructibles, sauf s'ils doivent être rattachés aux propriétés riveraines, sans préjuger de la constructibilité de la parcelle ainsi créée au regard des droits à construire.

### **ARTICLE UD2au-6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques et aux voies privées**

#### **Voies automobiles**

Le recul est de **15 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.

A l'intersection de deux ou plusieurs voies, la zone non aedificandi, située entre deux voies adjacentes, est déterminée par un pan coupé constitué par la base du triangle isocèle dont les deux cotés égaux construits sur les deux limites de zone non aedificandi adjacentes mesurent 5 mètres.

#### **Cas particulier des piscines**

Les constructions de piscines pourront être implantées de la façon suivante : dans tous les cas, le recul par rapport à l'emprise publique sera de 5 mètres.

#### **Autres emprises publiques**

Le recul n'est pas réglementé.

### **ARTICLE UD2au-7 : Implantation par rapport aux limites séparatives**

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

Toutefois, des constructions peuvent être édifiées en limites séparatives dans les cas suivants :

- construction de garage, d'abri, à l'exclusion de toute autre destination :
  - lorsque le bâtiment pourra être adossé à un bâtiment de même gabarit
  - lorsque les propriétaires voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale.

Dans tous les cas, le bâtiment ne pourra pas excéder une longueur de 10 mètres en mitoyenneté et une hauteur de 3,50 mètres sauf à s'adapter au bâtiment sur lequel il s'adosse. Il ne sera autorisé qu'une seule annexe par terrain.

Cas particulier des piscines : les constructions de piscines pourront être implantées de la façon suivante : à 4 mètres au moins de la limite séparative.

### **ARTICLE UD2au-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une mêmes propriété**

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.

## **ARTICLE UD2au-9 : Emprise au sol**

### **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 UD2-1 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.*

## **ARTICLE UD2au -10 : Hauteur des constructions**

### **Définition de la hauteur**

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du sol naturel existant jusqu'au sommet du bâtiment, cheminée et superstructure exclues. Cette hauteur maximale mesurée en tout point de l'assiette foncière génère un plan théorique parallèle au sol naturel qu'aucun point de la construction ne pourra dépasser.

### **Hauteur totale**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 8,5 mètres (**R+I**) au faîtage des toitures.

### **Hauteur relative**

La hauteur des constructions doit être égale ou inférieure à la largeur de la voie augmentée éventuellement du retrait par rapport à la limite sur le domaine public.

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégale largeur, la partie du bâtiment bordant la plus étroite, peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements ou le cas échéant des lignes qui en tiennent lieu.

Lorsque la distance entre deux voies d'inégales largeurs ou de niveaux différents est inférieure à 15 mètres, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large ou de niveau le plus élevé.

## **ARTICLE UD2au -11 : Aspect extérieur**

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains. Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

### **I -Toitures**

Les toitures doivent être en tuiles rondes, ton ocre non rouge, non vernissées. Les pentes des toitures seront comprises entre 30 et 35 %.

Les toitures terrasses sont autorisées dans la limite de 30 % de la surface totale des toitures.

Les capteurs solaires devront être intégrés dans l'architecture et notamment s'insérer dans la pente lorsqu'ils sont réalisés en couverture.

## **2 -Façades**

Les façades peuvent être en pierres naturelles jointoyées, ou en matériaux revêtus d'un enduit naturel à la chaux de couleur blanc cassé, beige ou rose clair. Les badigeons peints sont interdits.

## **3 -Clôtures**

Les clôtures doivent, dans tous les cas, présenter une bonne intégration aux constructions environnantes.

### **ARTICLE UD2au -12 : Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. A titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

#### **Pour les constructions à usage d'habitation**

Il est exigé au moins deux places de stationnement par logement individuel isolé. Elles seront obligatoirement ouvertes sur l'extérieur, sous forme d'un parking alvéolé avec décrochement de clôture, de façon à ne pas empiéter sur le domaine public.

#### **Pour les autres constructions**

Des places de stationnement doivent être aménagées selon les besoins.

### **ARTICLE UD2au -13 : Espaces libres et plantations**

#### **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-I-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.

**ARTICLE UD2au -14 : Possibilités maximales d'occupation du sol**

**Sans objet**

## ► DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

### Caractère de la zone

Cette zone est destinée aux activités. Elle recouvre des zones de morphologie différentes correspondant aux types d'activités en place : secteur d'Agropolis d'une part et secteur de Sainte Julie d'autre part.

Elle comprend les secteurs :

- **UI 1a** réservé aux laboratoires, hôtels, tourisme ; ce secteur est soumis totalement à la réglementation de la zone inondable Bleue Bu ;
- **UI 2a et UI 2b** réservés aux services, activités artisanales, commerciales, restauration, hôtellerie, résidence hôtelière, installations classées ;
- **UI 2ai**, zone résiduaire du ruissellement possible après réalisation du bassin de rétention protégeant cette zone.

### ARTICLE UI 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites

En outre, sont interdites dans le secteur UI 2a les excavations à ciel ouvert, les dépôts de produits ou matières susceptibles d'altérer la qualité des eaux.

### ARTICLE UI 2 : Occupations ou utilisations du sol admises sous conditions

- L'extension mesurée des bâtiments existants dans la limite de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher
  - Les constructions à usage de bureaux et de services liés à la zone sous réserve des conditions fixées au paragraphe ci-après
  - Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes sous réserve des conditions fixées au paragraphe ci-après
- Dans les secteurs UI 2a et UI 2b : les constructions à usage d'artisanat, de commerce et d'entrepôts commerciaux, les installations classées et lotissements à usage d'activités sous réserve des conditions fixées au paragraphe ci-après.
- Dans le secteur UI 1a : les seules constructions à usage de laboratoires, bureaux et services.
- Dans le secteur UI2ai pouvant être affecté par le ruissellement résiduaire après la réalisation des équipements nécessaires, afin de bloquer le ruissellement des eaux pluviales, une côte de surface de plancher est imposée à 0,50 mètres par rapport au terrain naturel. L'ouverture à l'urbanisation du secteur ne pourra être effective qu'après réalisation des travaux de protection prévus, à savoir le bassin de rétention (emplacement réservé n° C14).

Les occupations et utilisations du sol ci-dessus ne sont admises que si elles respectent les conditions suivantes :

- Les constructions à usage commercial ou de bureau, les installations classées et les lotissements d'activités ne sont admis que si l'opération s'intègre de manière satisfaisante dans l'aménagement de l'ensemble de la zone.
- Les constructions à usage d'activités ne sont autorisées que si elles ne sont pas susceptibles de porter atteinte aux constructions environnantes. Toutefois, sont autorisés les dépôts d'hydrocarbures destinés à la vente dans le cadre de stations service en secteur UI 2a.
- Les constructions d'habitation et leurs annexes ne sont admises que si elles sont liées à l'activité, et que si elles sont réalisées simultanément ou postérieurement aux établissements auxquels elles sont liées. En outre, elles ne devront pas dépasser 160 m<sup>2</sup> de surface de plancher par logement.
- Les affouillements et exhaussements des sols sous réserve que ces travaux soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone.

## **ARTICLE UI 3 : Accès et Voirie**

### **I -Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique. Les fossés existants seront soit maintenus soit busés.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites si elles nécessitent la création d'accès direct sur les sections de chemins départementaux désignés sur le plan.

Accès en bordure des voies bordées d'arbres : les opérations doivent être conçues de manière à éviter les accès particuliers sur la voie bordée d'arbres. Si aucune autre solution n'est possible, la voirie de l'opération peut être raccordée à la voie bordée d'arbres par un carrefour unique, exceptionnellement par deux carrefours pour les opérations importantes (R.111-4 du code de l'urbanisme).

### **2 -Voirie**

Les voies et passage, publics et privés doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, ramassage des déchets et de brancardage, etc... Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment répondre aux conditions exigées par le trafic poids lourds.

## **ARTICLE UI 4 : Desserte par les réseaux**

### **I -Eau**

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'accueil de personnes doit être alimentée en eau par branchement sur un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, ou à défaut, par captage particulier à condition que cet ouvrage soit autorisé par l'autorité sanitaire et implanté conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

### **2 -Assainissement**

Les eaux résiduaires urbaines (vannes et ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel.

Toute construction, ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public existant. Les raccordements

aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement d'assainissement applicable à la commune de Montferrier-sur-Lez.

Tout projet devra être conforme aux directives pour l'établissement des dossiers d'assainissement (note DEDA définie à l'annexe sanitaire) auxquelles il conviendra de se reporter.

### 2.1 -Eaux Usées

Les eaux résiduaires industrielles ne peuvent être rejetées au réseau collectif d'assainissement sans autorisation. Cette autorisation peut être subordonnée à certaines conditions conformément aux dispositions législatives en vigueur (article L.35-8 du code de la santé publique). L'évacuation des eaux usées et des effluents dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux et tout autres lieux ouverts est interdite.

### 2.2 -Eaux pluviales

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur le terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux prescriptions du code civil.

## **3 -Electricité -Téléphone -Télédistribution -Eclairage**

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain.

### **ARTICLE UI 5 : Caractéristiques des terrains**

Les divisions de terrains ne doivent pas aboutir à créer des délaissés inconstructibles, sauf s'ils doivent être rattachés aux propriétés riveraines, sans préjuger de la constructibilité de la parcelle ainsi créée au regard des droits à construire.

### **ARTICLE UI 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques et aux voies privées**

Les constructions peuvent être implantées au-delà des marges de recul suivantes :

- 15 mètres de l'axe des voies publiques existantes,
- 5 mètres de l'alignement des voies à créer.

Les RD17 et RD112 ne sont pas des voies à grande circulation.

Les équipements d'infrastructures peuvent être implantés différemment suivant leur nature.

Dans le secteur UI 2b, un retrait minimum de 8 mètres par rapport aux axes des RD sera observé.

### **ARTICLE UI 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les constructions, à l'exclusion des débords de toiture dans la limite de 0,60 mètres, peuvent soit être éloignées des limites séparatives d'au moins 5 mètres, soit être positionnées en limite séparatives sous réserve du respect de la réglementation de protection contre la propagation des incendies qui doit faire l'objet d'une notice de sécurité annexée au permis de construire. Les équipements techniques d'infrastructure peuvent être implantés différemment suivant leur nature.

### **ARTICLE UI 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une mêmes propriété**

Les constructions non contiguës doivent être distantes les unes des autres d'au moins 5 mètres.

### **ARTICLE UI 9 : Emprise au sol**

*L'emprise au sol des constructions est limitée à 60 % de la surface du terrain d'assiette du projet.*

### **ARTICLE UI 10 : Hauteur des constructions**

#### **Définition de la hauteur**

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du sol naturel existant jusqu'au sommet du bâtiment, cheminée et superstructure exclues Cette hauteur maximale mesurée en tout point de l'assiette foncière génère un plan théorique et parallèle au sol naturel qu'aucun point de la construction ne pourra dépasser.

#### **Hauteur totale**

La hauteur totale des constructions est fixée à :

- pour les logements autorisés dans la zone : 2 niveaux (R+1) soit 8,5 mètres au faîtage ;
- pour les autres constructions, la hauteur totale tout sera de :
  - en secteur UI 2a et UI 2b : 8,50 mètres ;
  - en secteur UI 1a : 10 mètres.

### **ARTICLE UI 11 : Aspect extérieur**

Toute construction doit s'intégrer dans l'espace qui l'entoure. Cet espace est conditionné par le climat, la topographie, la végétation existante, les constructions voisines et les vues, la forme et l'orientation de la parcelle. Ces conditions principales influent sur l'implantation de la construction, son orientation, sa distribution intérieure, le choix des matériaux.

Par leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère des sites et paysages urbains dans lesquels elles s'inscrivent.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction.

Afin de s'intégrer dans l'ensemble des constructions existantes sur les sites, les constructions doivent respecter les prescriptions ci-dessous :

#### **I -TOITURES**

Les couvertures seront :

- soit en tuile canal, ou similaire, de teinte ocre ;
- soit en toitures terrasses ;
- soit en bac-acier ;
- soit en panneaux translucides ou de verres.



## **2-FACADES**

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles.

Les revêtements de bardage seront préférentiellement utilisés dans le sens horizontal des ondes. Les acrotères devront avoir sur la périphérie du bâtiment une hauteur au moins égale à celle de la toiture.

Pour les constructions en maçonnerie, les teintes des enduits, revêtements de façade doivent être choisis dans la gamme des ocres. Toutefois une polychromie faisant apparaître des accents de teinte vive pourra être admise.

Pour les constructions métalliques, il sera choisi préférentiellement des teintes à base de blanc et de gris, avec des accents de couleur plus vive.

## **3-CLOTURES**

Si des clôtures existent : tout mur de clôture doit être composé comme partie intégrante de la construction, avec un aspect et une teinte identique aux façades.

Les clôtures grillagées sont admises si elles sont constituées de grillage rigide à maille carrée sur potelets métalliques, ou en fer ouvragé, et si elles sont doublées de haies végétales.

Tout portique ou élément décoratif non inscrit dans une typologie locale, tel que roue de charrette, dé etc. est interdit. Les clôtures maçonnées seront obligatoirement enduites.

## **4 -ENERGIE SOLAIRE**

En cas d'utilisation de l'énergie solaire (principe actif ou passif) soit en façade soit en toiture, une adaptation aux articles 1 Toitures et 2 Façades est admise pour permettre un fonctionnement correct. Ces éléments d'architecture devront être partie intégrante de la conception de l'ensemble de la construction et devront figurer sur les plans et élévations annexés à la demande de permis de construire.

Dans le secteur UI Ia, les constructions devront s'harmoniser avec les constructions existantes de la zone d'habitat du "Picheyrou".

### **ARTICLE UI I2 : Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Toute installation ayant pour résultat d'obliger d'effectuer des opérations de chargement et de déchargement sur la voie publique est interdite.

Réservation minimale :

- Pour le personnel, il doit être aménagé une aire de stationnement pour 2 emplois.
- Pour le fonctionnement de l'établissement, il doit être aménagé les surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules de livraison, de transport et de service, des visiteurs pour celui que les surfaces nécessaires pour permettre à la fois le stationnement et les manœuvres de chargement et déchargement des véhicules.
- Pour les hôtels, une place de stationnement sera prévue pour deux chambres en plus du stationnement pour le personnel et les livraisons.
- Pour les constructions à usage d'habitation, il doit être aménagé deux places de stationnement par unité de logement.

Dans toute la mesure du possible, les aires de stationnement extérieures seront traités en matériaux perméables.

**ARTICLE UI 13 : Espaces libres et plantations**

Les espaces libres doivent être constituées de 30 à 50 % de sols maintenus en pleine terre.

Les plantations existantes devront être maintenues ; les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations au moins équivalentes.

Des haies vives destinées à masquer les divers dépôts et installations techniques doivent être créées à des emplacements judicieusement choisis.

**ARTICLE UI 14 : Possibilités maximales d'occupation du sol**

***Sans objet***

## TITRE III -DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

### ► DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 0AU

#### Caractère de la zone

Cette zone non-équipée est destinée à terme à l'enseignement et à l'extension de la zone de recherche agronomique de Baillarguet complétée par toute activité connexe vouée au fonctionnement futur de la zone globale. Pour permettre à terme une utilisation optimale des terrains, cette zone doit être protégée. Cette zone ne pourra s'ouvrir à l'urbanisation que dans le cadre d'une modification de PLU.

#### **ARTICLE 0 AU 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites**

Toutes occupations ou aménagements du sol sont interdites dans l'état actuel de la zone.

#### **ARTICLE 0 AU 2 : Occupations ou utilisations du sol admises sous conditions**

Ne sont admis que les travaux d'intérêt général rendus obligatoires sur les équipements desservant la zone amont de Baillarguet.

#### **ARTICLE 0 AU 3 : Accès et Voirie**

Fixé par le projet d'ensemble issu de la modification du PLU

#### **ARTICLE 0 AU 4 : Desserte par les réseaux**

Fixé par le projet d'ensemble issu de la modification du PLU

#### **ARTICLE 0 AU 5 : Caractéristiques des terrains**

Fixé par le projet d'ensemble issu de la modification du PLU

#### **ARTICLE 0 AU 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques et aux voies privées**

Fixé par le projet d'ensemble issu de la modification du PLU

#### **ARTICLE 0 AU 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives**

Fixé par le projet d'ensemble issu de la modification du PLU

#### **ARTICLE 0 AU 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Fixé par le projet d'ensemble issu de la modification du PLU

#### **ARTICLE 0 AU 9 : Emprise au sol**

Fixé par le projet d'ensemble issu de la modification du PLU

#### **ARTICLE 0 AU 10 : Hauteur des constructions**

Fixé par le projet d'ensemble issu de la modification du PLU

**ARTICLE 0 AU 11 : Aspect extérieur**

Fixé par le projet d'ensemble issu de la modification du PLU

**ARTICLE 0 AU 12 : Stationnement**

Fixé par le projet d'ensemble issu de la modification du PLU

**ARTICLE 0 AU 13 : Espaces libres et plantations**

Fixé par le projet d'ensemble issu de la modification du PLU

**ARTICLE 0 AU 14 : Possibilités maximales d'occupation du sol**

Non règlementées

## ► DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE I AU

### Caractère de la zone

Cette zone d'urbanisation future (**lieu-dit "Le Fescau"**) mixant habitat et activités n'est pas équipée et à ce titre ne peut être ouverte à l'urbanisation que si d'une part les équipements afférents sont réalisés, et d'autre part si le projet se développe dans le cadre d'une réflexion portant sur l'organisation d'ensemble de la zone, et figurant dans le dossier des orientations particulières d'aménagement. L'unité foncière aménageable est constituée par la totalité de la surface de la zone.

### ARTICLE I AU 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites

- Les installations classées soumises à autorisation
- Les carrières
- Les campings
- Les parcs résidentiels de loisirs

### ARTICLE I AU 2 : Occupations ou utilisations du sol admises sous conditions

Les seules activités autorisées concernent : les activités de service, médicales, paramédicales, bureaux, professions libérales, activités sportives et hébergement lié aux activités de cette zone.

Les seuls logements autorisés sont liés aux activités ci-dessus dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de *surface de plancher*.

### ARTICLE I AU 3 : Accès et Voirie

#### I -Accès

Ils doivent être indiqués sur le plan d'ensemble.

#### **2 – Voirie**

Les voies et passages publics ou privés doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des déchets, et de brancardage, etc.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies publiques et privées en impasse peuvent être limitées en longueur pour des raisons de sécurité. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément.

Les nouvelles voies publiques ou privées doivent avoir une emprise au moins égale à 8 mètres, avec une bande de roulement de 5,50 mètres au moins.

### ARTICLE I AU 4 : Desserte par les réseaux

#### I -Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable.

## **2 -Assainissement**

Les eaux résiduaires urbaines (vannes et ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel.

Toute construction ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement d'assainissement applicable à la commune de Montferrier-sur-Lez.

Tout projet devra être conforme aux directives pour l'établissement des dossiers d'assainissement (note DEDA définie à l'annexe sanitaire) auxquelles il conviendra de se reporter.

- Eaux Pluviales

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public recueillant les eaux pluviales.

## **3 -Electricité -Téléphone -Télédistribution -Eclairage**

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain.

### **ARTICLE I AU 5 : Caractéristiques des terrains**

Non réglementé

### **ARTICLE I AU 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques et aux voies privées**

Voies automobiles : les constructions pourront être implantées sur l'alignement ou en retrait.

Cas particulier des piscines : les constructions de piscines pourront être implantées de la façon suivante : dans tous les cas le recul par rapport à l'emprise publique sera de 5 mètres au moins.

Autres emprises publiques : le recul n'est pas réglementé.

### **ARTICLE I AU 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives**

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. ( $L = H/2$ ). Il est toutefois recommandé de positionner les constructions de limite à limite, dans une bande de 30 mètres à compter de la limite de la zone I AU et de la zone A.

Dans le reste de la zone, des constructions peuvent être édifiées en limites séparatives suivant les indications portées au plan d'ensemble de la zone.

Cas particulier des piscines : les constructions de piscines pourront être implantées à 2 mètres au moins de la limite séparative sous réserve de ne pas dépasser 0,60 mètre de hauteur par rapport au sol aménagé.

## **ARTICLE I AU 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

### **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 totale de la construction la plus élevée.

### **Deuxième cas**

Cette distance peut être réduite de moitié, soit  $L = H/2$  pour les parties de construction destinée 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.

## **ARTICLE I AU 9 : Emprise au sol**

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

## **ARTICLE I AU 10 : Hauteur des constructions**

### **Définition de la hauteur**

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du sol naturel existant jusqu'au sommet du bâtiment, cheminée et superstructure exclues. Cette hauteur maximale mesurée en tout point de l'assiette foncière génère un plan théorique parallèle au sol naturel qu'aucun point de la construction ne pourra dépasser.

### **Hauteur totale**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 8,5 mètres ( $R+I$ ) au faitage des toitures

### **Hauteur relative**

La hauteur des constructions doit être égale ou inférieure à la largeur de la voie augmentée éventuellement du retrait par rapport à la limite sur le domaine public.

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégale largeur, la partie du bâtiment bordant la plus étroite, peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements ou le cas échéant des lignes qui en tiennent lieu.

Lorsque la distance entre deux voies d'inégales largeurs ou de niveaux différents est inférieure à 15 mètres, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large ou de niveau le plus élevé.

## **ARTICLE I AU 11 : Aspect extérieur**

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains. Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

### **1 -Toitures**

Les toitures doivent être en tuiles rondes, ton ocre non rouge, non vernissées. Les pentes des toitures seront comprises entre 30 et 35 %.

Les toitures terrasses sont autorisées dans la limite de 30 % de la surface totale des toitures.

Les capteurs solaires devront être intégrés dans l'architecture et notamment s'insérer dans la pente lorsqu'ils sont réalisés en couverture.

### **2 -Façades**

Les façades peuvent être en pierres naturelles jointoyées, ou en matériaux revêtus d'un enduit naturel à la chaux de couleur blanc cassé, beige ou rose clair. Les badigeons peints sont interdits.

### **3 -Clôtures**

Voir dans les dispositions générales, l'article 5 « Les clôtures en bordure du domaine public devront être implantées à l'alignement de l'emprise publique. L'emprise comprend la chaussée, et les trottoirs éventuels. Le pétitionnaire devra taluter son terrain au plus à 2 pour 1 (1 étant la hauteur, et 2 la largeur) ; le pied, ou le haut de talus étant la limite de l'emprise publique. Dans tous les cas le pétitionnaire sera tenu pour responsable de la tenue des terres. (Voir croquis en annexe XIV). Toute implantation de clôture en bordure du domaine public doit faire l'objet d'une demande d'alignement en Mairie. D'une façon générale, sauf prescription particulière figurant dans le règlement de la zone, les clôtures ne doivent pas dépasser la hauteur de 1,80 mètres. Elles peuvent être constituées d'un grillage, d'une grille, ou d'un mur bahut de 0,80 mètre maximum surmonté de : grillage, grille, barreaudage ou lisses ; la hauteur totale restant au niveau de 1,80 mètre. Les clôtures mitoyennes seront constituées de la même façon. Le plan de clôture devra être inclus dans la demande de permis de construire initial. Toute demande de permis de construire ou de déclaration de travaux sera complétée par une demande d'alignement. »

Les clôtures doivent, dans tous les cas, présenter une bonne intégration aux constructions environnantes.

## **ARTICLE I AU 12 : Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

### **Pour les constructions à usage d'habitation**

Il est exigé au moins deux places de stationnement par logement individuel isolé. Elles seront obligatoirement ouvertes sur l'extérieur, sous forme d'un parking alvéolé avec décrochement de clôture, de façon à ne pas empiéter sur le domaine public.

Il est exigé au moins deux places de stationnement par logements groupés ou collectifs, regroupés en aire commune ou garage collectif.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles, de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter que le minimum d'accès sur la voie publique nécessaire à leur desserte.



**Pour les autres constructions**

Des places de stationnement doivent être aménagées selon les besoins.

Dans toute la mesure du possible, les aires de stationnement extérieures seront traités en matériaux perméables.

**ARTICLE I AU 13 : Espaces libres et plantations**

Les espaces libres doivent être constitués de 30 à 50 % de sols maintenus en pleine terre et plantés.

Dans les opérations d'ensemble réalisées 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.

**ARTICLE I AU 14 : Possibilités maximales d'occupation du sol**

**Sans objet**



**► DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2 AU****Caractère de la zone**

Cette zone d'urbanisation future (lieu-dit "**La distillerie et sainte Julie**") mixant habitat et activités n'est pas suffisamment équipée et à ce titre ne peut être ouverte à l'urbanisation que si d'une part les équipements afférents sont réalisés, et d'autre part si le projet se développe dans le cadre d'une réflexion portant sur l'organisation d'ensemble de la zone.

Cette zone se présente sous forme d'une partie activités (sous-secteur 2AUa), reliée morphologiquement et fonctionnellement à la zone de Sainte Julie existante, et une zone 2AUb) plus spécifiquement habitat et activités compatibles. L'organisation de la zone devra tenir compte de ces spécificités.

**ARTICLE 2 AU 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites****En tous secteurs**

- Les carrières
- Les campings
- Les parcs résidentiels de loisirs

**En secteur 2 AU b**

Les installations classées soumises à autorisation

**En secteur 2 AU a**

Les logements sauf ceux admis dans le cadre de l'article 2 ci-dessous

**En secteur 2 AU ai**

Zone résiduaire du ruissellement possible après réalisation du bassin de rétention protégeant cette zone

**ARTICLE 2 AU 2 : Occupations ou utilisations du sol admises sous conditions**

Les occupations et utilisations du sol ci-dessus ne sont admises que si elles respectent les conditions suivantes :

**En tous secteurs**

Les constructions à usage d'activités ne sont autorisées que si elles ne sont pas susceptibles de porter atteinte aux constructions environnantes.

Les affouillements et exhaussements des sols sous réserve que ces travaux soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans l'aménagement d'ensemble d'initiative communale.

**En secteur 2 AU a**

Les constructions à usage de services, activités artisanales, commerciales, restauration, hôtellerie, résidence hôtelière, installations classées, de bureau, et de lotissements d'activités ne sont admis que si l'opération s'intègre de manière satisfaisante dans l'aménagement de l'ensemble de la zone.

Les constructions d'habitation et ses annexes ne sont admises que si elles sont liées à l'activité, et que si elles sont réalisées simultanément ou postérieurement aux établissements auxquels elles sont liées. En outre, elles ne devront pas dépasser 220 m<sup>2</sup> de *surface de plancher* par logement.

### **En secteur 2 AU b**

Les constructions à usage d'habitations ou d'activités ne sont admis que si l'opération s'intègre de manière satisfaisante dans l'aménagement de l'ensemble dans un aménagement d'ensemble d'initiative communale.

### **En secteur 2 AU ai**

Ce secteur pouvant être affecté par le ruissellement résiduaire après la réalisation des équipements nécessaires, afin de bloquer le ruissellement des eaux pluviales, une cote de surface de plancher est imposée à 0,50 mètres par rapport au terrain naturel. L'ouverture à l'urbanisation du secteur ne pourra être effective qu'après réalisation des travaux de protection prévus, à savoir le bassin de rétention (emplacement réservé n°C14).

## **ARTICLE 2 AU 3 : Accès et Voirie**

### **1 -Accès**

Ils doivent être indiqués sur le plan d'ensemble.

### **2 – Voirie**

Les voies et passages publics ou privés doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des déchets, et de brancardage, etc.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies publiques et privées en impasse peuvent être limitées en longueur pour des raisons de sécurité. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément.

Les nouvelles voies publiques ou privées doivent avoir une emprise au moins égale à 8 mètres, avec une bande de roulement de 5,50 mètres au moins.

## **ARTICLE 2 AU 4 : Desserte par les réseaux**

### **1 -Eau**

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable.

### **2 -Assainissement**

Les eaux résiduaires urbaines (vannes et ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel.

Toute construction ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement d'assainissement applicable à la commune de Montferrier-sur-Lez.

Tout projet devra être conforme aux directives pour l'établissement des dossiers d'assainissement (note DEDA définie à l'annexe sanitaire) auxquelles il conviendra de se reporter.

• Eaux Pluviales

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public recueillant les eaux pluviales.

### **3 -Electricité -Téléphone -Télédistribution -Eclairage**

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain.

#### **ARTICLE 2 AU 5 : Caractéristiques des terrains**

Non réglementé

#### **ARTICLE 2 AU 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques et aux voies privées**

#### **Voies automobiles**

Les RD 17 et RD 112 ne sont pas des voies à grande circulation. Les constructions peuvent être implantées au-delà des marges de recul suivantes :

- 15 mètres de l'axe des voies publiques existantes
- En secteur 2 AU a : 5 mètres de l'alignement des voies à créer. Les équipements d'infrastructures peuvent être implantés différemment suivant leur nature.
- En secteur 2 AU b : les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies ou en retrait par rapport à cet alignement.

#### **Autres emprises publiques**

Le recul n'est pas réglementé.

#### **ARTICLE 2 AU 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives**

#### **En secteur 2 AU a**

Les constructions, à l'exclusion des débords de toiture dans la limite de 0,60 mètre, doivent être éloignées des limites séparatives d'au moins 5 mètres. Les équipements techniques d'infrastructure peuvent être implantés différemment suivant leur nature.

#### **En secteur 2 AU b**

Les constructions 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 ( $L = H/2$ ).

Toutefois, des constructions peuvent être édifiées en limites séparatives suivant les indications portées au plan d'ensemble de la zone.

Cas particulier des piscines : les constructions de piscines pourront être implantées à 2 mètres de la limite séparative sous réserve de ne pas dépasser 0,60 mètre de hauteur par rapport au sol aménagé.

### **ARTICLE 2 AU 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une mêmes propriété**

#### **En secteur 2 AU a**

Les constructions non contiguës doivent être distantes les unes des autres d'au moins 5 mètres.

#### **En secteur 2 AU b**

Non réglementé

### **ARTICLE 2 AU 9 : Emprise au sol**

#### **En secteur 2AUa**

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

#### **En secteur 2AUb**

*L'emprise au sol des constructions est fixée à 75 % maximum de la surface du terrain d'assiette du projet.*

### **ARTICLE 2 AU 10 : Hauteur des constructions**

#### **Définition de la hauteur**

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du sol naturel existant jusqu'au sommet du bâtiment, cheminée et superstructure exclues. Cette hauteur maximale mesurée en tout point de l'assiette foncière génère un plan théorique parallèle au sol naturel qu'aucun point de la construction ne pourra dépasser.

#### **Hauteur totale**

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 8,5 mètres (R+1) au faîtage des toitures en secteur 2AUa
- 15 mètres au faîtage des toitures en secteur 2AUb

#### **Hauteur relative**

La hauteur des constructions doit être égale ou inférieure à la largeur de la voie augmentée éventuellement du retrait par rapport à la limite sur le domaine public.

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégale largeur, la partie du bâtiment bordant la plus étroite, peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements ou le cas échéant des lignes qui en tiennent lieu.

Lorsque la distance entre deux voies d'inégales largeurs ou de niveaux différents est inférieure à 15 mètres, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large ou de niveau le plus élevé.

## **ARTICLE 2 AU 11 : Aspect extérieur**

### **En secteur 2 AU a**

Par leur aspect extérieur, leur volume, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

#### **1 -Toitures**

Les toitures terrasses planes, à pente métallique ou courbe sont autorisées.

Les capteurs solaires devront être intégrés dans l'architecture et notamment s'insérer dans la pente lorsqu'ils sont réalisés en couverture.

#### **2 -Façades**

Les façades peuvent être constituées de maçonneries ou de structures métalliques.

#### **3 -Clôtures**

En limite d'espace public, les clôtures seront constituées d'un muret bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté d'un grillage, le tout n'excédant pas 2 mètres, doublé d'une haie arbustive d'essences locales.

En limite privative, les clôtures seront grillagées et auront une hauteur maximale de 2 mètres et seront doublées de chaque côté d'une haie arbustive d'essences locales.

Tous les coffrets techniques doivent être intégrés au bâtiment ou intégré dans un muret et habillé par un portillon métallique.

### **En secteur 2 AU b**

Les éléments architecturaux seront fixés par le projet d'ensemble.

## **ARTICLE 2 AU 12 : Stationnement**

### **En secteur 2 AU a**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour le personnel, il doit être aménagé une aire de stationnement pour 2 emplois.

Pour le fonctionnement de l'établissement, il doit être aménagé les surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules de livraison, de transport et de service, des visiteurs pour celui que les surfaces nécessaires pour permettre à la fois le stationnement et les manœuvres de chargement et déchargement des véhicules.

Pour les autres constructions, des places de stationnement doivent être aménagées selon les besoins.

Dans toute la mesure du possible, les aires de stationnement extérieures seront traités en matériaux perméables.

**En secteur 2 AU b**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé une place de stationnement par logement de moins de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Il est exigé deux places de stationnement par logement de plus de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Dans toute la mesure du possible, les aires de stationnement extérieures seront traités en matériaux perméables.

**ARTICLE 2 AU 13 : Espaces libres et plantations**

Les espaces libres doivent être constitués de 30 à 50 % de sols maintenus en pleine terre et plantés.

Dans les opérations d'ensemble réalisées sur un terrain de plus de 1 ha, sauf dans les secteurs 2AUa et 2AUai, 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.

**ARTICLE 2 AU 14 : Possibilités maximales d'occupation du sol**

**Sans objet**



## ► DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 3 AU

### Caractère de la zone

Cette zone d'urbanisation future (**lieu-dit "Les Roques"**) mixant une morphologie diversifiée correspondant au traitement inscrit dans le SCOT de l'agglomération, qui a classé le secteur en zone de haute valeur paysagère n'est pas équipée et à ce titre ne peut être ouverte à l'urbanisation que si d'une part les équipements afférents sont réalisés, et d'autre part si le projet se développe dans le cadre d'une réflexion portant sur l'organisation d'ensemble de la zone, et figurant dans le dossier des orientations particulières d'aménagement. L'unité foncière aménageable est constituée par la totalité de la surface de la zone ; aucun permis de construire sur l'aménagement ne peut être déposé sur une surface inférieure à 1 hectare. Le secteur situé sur le terrain à fort pente ou est localisé un espace boisé de qualité ne pourra accueillir qu'un espace public. Il est ainsi protégé. L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur est subordonnée à une autorisation de défrichement. (surface  $\geq$  à 4 hectares)

### ARTICLE 3 AU 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites

- Les installations classées soumises à autorisation
- Les carrières
- Les campings
- Les parcs résidentiels de loisirs

et toute activité non compatible avec l'habitat

### ARTICLE 3 AU 2 : Occupations ou utilisations du sol admises sous conditions

Néant

### ARTICLE 3 AU 3 : Accès et Voirie

#### 1 -Accès

Ils doivent être indiqués dans le plan des orientations particulières d'aménagement.

#### 2 -Voirie

Les voies et passages publics ou privés doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des déchets, et de brancardage, etc.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies publiques et privées en impasse peuvent être limitées en longueur pour des raisons de sécurité. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément.

Les nouvelles voies publiques ou privées doivent avoir une emprise au moins égale à 8 mètres, avec une bande de roulement de 5.50 mètres au moins.

## **ARTICLE 3 AU 4 : Desserte par les réseaux**

### **1 -Eau**

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable.

### **2 -Assainissement**

Les eaux résiduaires urbaines (vannes et ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel.

Toute construction ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement d'assainissement applicable à la commune de Montferrier-sur-Lez.

Tout projet devra être conforme aux directives pour l'établissement des dossiers d'assainissement (note DEDA définie à l'annexe sanitaire) auxquelles il conviendra de se reporter.

- Eaux Pluviales

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public recueillant les eaux pluviales.

### **3 -Electricité -Téléphone -Télédistribution -Eclairage**

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain.

## **ARTICLE 3 AU 5 : Caractéristiques des terrains**

Non réglementé

## **ARTICLE 3 AU 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques et aux voies privées**

Voies automobiles : les constructions pourront être implantées sur l'alignement ou en retrait.

Cas particulier des piscines : les constructions de piscines pourront être implantées de la façon suivante : dans tous les cas le recul par rapport à l'emprise publique sera de 5 mètres au moins.

Autres emprises publiques : le recul n'est pas réglementé.

## **ARTICLE 3 AU 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives**

### **Logements individuels**

Les constructions pourront être édifiées sur la limite séparative, ou en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives. Dans ce cas les constructions, à l'exclusion des débords de toiture dans la limite de 0,60 mètre, doivent être édifiées de telle façon que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale

à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 4 mètres ( $L = H/2$ ).

### **Logements collectifs**

Les constructions, à l'exclusion des débords de toiture dans la limite de 0,60 mètre, devront être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives de telle façon que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 4 mètres ( $L = H/2$ ).

Cas particulier des piscines pour les logements individuels : Les constructions de piscines pourront être implantées à 2 mètres au moins de la limite séparative sous réserve de ne pas dépasser 0,60 mètre de hauteur par rapport au sol aménagé.

### **ARTICLE 3 AU 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une mêmes propriété**

#### **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 totale de la construction la plus élevée.

#### **Deuxième cas**

Cette distance peut être réduite de moitié, soit  $L = H/2$  pour les parties de construction destinée 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.

### **ARTICLE 3 AU 9 : Emprise au sol**

*L'emprise au sol des constructions est fixée à 40 % maximum de la surface du terrain d'assiette du projet.*

### **ARTICLE 3 AU 10 : Hauteur des constructions**

#### **Définition de la hauteur**

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du sol naturel existant jusqu'au sommet du bâtiment, cheminée et superstructure exclues. Cette hauteur maximale mesurée en tout point de l'assiette foncière génère un plan théorique parallèle au sol naturel qu'aucun point de la construction ne pourra dépasser.

#### **Hauteur totale**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 8,5 mètres ( $R+I$ ) au faîtage des toitures pour les logements individuels ou à 10 mètres à l'égout pour les logements collectifs.

**Hauteur relative**

La hauteur des constructions doit être égale ou inférieure à la largeur de la voie augmentée éventuellement du retrait par rapport à la limite sur le domaine public.

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégale largeur, la partie du bâtiment bordant la plus étroite, peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements ou le cas échéant des lignes qui en tiennent lieu.

Lorsque la distance entre deux voies d'inégales largeurs ou de niveaux différents est inférieure à 15 mètres, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large ou de niveau le plus élevé.

**ARTICLE 3 AU 11 : Aspect extérieur**

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains. Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Les constructions devront s'adapter à la pente du terrain pour diminuer les terrassements et maintenir le maximum de plantations.

**I - Toitures***Logements individuels :*

Les toitures doivent être en tuiles rondes, ton ocre non rouge, non vernissées. Les pentes des toitures seront comprises entre 30 et 35 %.

Les toitures terrasses sont autorisées dans la limite de 30 % de la surface totale des toitures.

Les capteurs solaires devront être intégrés dans l'architecture et notamment s'insérer dans la pente lorsqu'ils sont réalisés en couverture.

*Logements collectifs :*

Les toitures peuvent être en tuiles rondes, ton ocre non rouge, non vernissées. Les pentes des toitures seront comprises entre 30 et 35 %.

Les toitures terrasses sont autorisées uniquement pour la réalisation de jonctions entre toitures.

Les capteurs solaires devront être intégrés dans l'architecture et notamment s'insérer dans la pente lorsqu'ils sont réalisés en couverture.

**2 -Façades**

Les façades peuvent être en pierres naturelles jointoyées, ou en matériaux revêtus d'un enduit naturel à la chaux de couleur blanc cassé, beige ou rose clair. Les badigeons peints sont interdits.

**3 -Clôtures**

Voir dans les dispositions générales, l'article 5 « Les clôtures en bordure du domaine public devront être implantées à l'alignement de l'emprise publique. L'emprise comprend la chaussée, et les trottoirs éventuels. Le pétitionnaire devra taluter son terrain au plus à 2 pour 1 (1 étant la hauteur, et 2 la largeur) ; le pied, ou le haut de talus étant la limite de l'emprise publique. Dans tous les cas le pétitionnaire sera tenu pour responsable de la tenue des terres. (Voir croquis en annexe

XIV). Toute implantation de clôture en bordure du domaine public doit faire l'objet d'une demande d'alignement en Mairie. D'une façon générale, sauf prescription particulière figurant dans le règlement de la zone, les clôtures ne doivent pas dépasser la hauteur de 1,80 mètres. Elles peuvent être constituées d'un grillage, d'une grille, ou d'un mur bahut de 0,80 mètre maximum surmonté de : grillage, grille, barreaudage ou lisses ; la hauteur totale restant au niveau de 1,80 mètre. Les clôtures mitoyennes seront constituées de la même façon. Le plan de clôture devra être inclus dans la demande de permis de construire initial. Toute demande de permis de construire ou de déclaration de travaux sera complétée par une demande d'alignement. »

Les clôtures doivent, dans tous les cas, présenter une bonne intégration aux constructions environnantes.

### **ARTICLE 3 AU 12 : Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

#### **Pour les constructions à usage d'habitation**

Il est exigé au moins deux places de stationnement par logement individuel isolé. Elles seront obligatoirement ouvertes sur l'extérieur, sous forme d'un parking alvéolé avec décrochement de clôture, de façon à ne pas empiéter sur le domaine public.

Il est exigé au moins deux places de stationnement par logements groupés ou collectifs, regroupés en aire commune ou garage collectif.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles, de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter que le minimum d'accès sur la voie publique nécessaire à leur desserte.

#### **Pour les autres constructions**

Des places de stationnement doivent être aménagées selon les besoins.

Dans toute la mesure du possible, les aires de stationnement extérieures seront traitées en matériaux perméables.

### **ARTICLE 3 AU 13 : Espaces libres et plantations**

Les espaces libres doivent être constitués de 30 à 50 % de sols maintenus en pleine terre et plantés.

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.

### **ARTICLE 3 AU 14 : Possibilités maximales d'occupation du sol**

**Sans objet**



## ► DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 4 AU

### Caractère de la zone

Cette zone insuffisamment équipée, est destinée aux équipements sportifs, de loisirs, et culturels tels aires de jeux, club house, vestiaires. Sont autorisés les logements de fonction.

### ARTICLE 4 AU 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites

Sont interdites :

- toutes constructions dont la vocation de bâtiments communaux et/ou sportif n'est pas établie,
- les excavations à ciel ouvert.

### ARTICLE 4 AU 2 : Occupations ou utilisations du sol admises sous conditions

- Les logements de fonction qui se rattachent à la vocation des bâtiments communaux et sportifs
- Les constructions et équipements d'accueil liés aux activités sportives et postérieurement à la réalisation de celles-ci
- Les affouillements et exhaussements des sols sous réserve que ces travaux soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone
- Les dépôts, canalisations et réservoirs d'hydrocarbures nécessaires aux activités des bâtiments communaux

### ARTICLE 4 AU 3 : Accès et Voirie

#### 1 -Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée en application de l'article 682 du code civil.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

#### 2 -Voirie

Les voies **publiques ou privées** doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, etc.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse **publiques ou privées** doivent être exceptionnelles et être terminées par un dispositif de retournement pour les véhicules.

## **ARTICLE 4 AU 4 : Desserte par les réseaux**

### **1 -Eau**

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable.

### **2 -Assainissement**

Les eaux résiduaires urbaines (vannes et ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel.

Toute construction ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement d'assainissement applicable à la commune de Montferrier-sur-Lez.

Tout projet devra être conforme aux directives pour l'établissement des dossiers d'assainissement (note DEDA définie à l'annexe sanitaire) auxquelles il conviendra de se reporter.

#### • Eaux Pluviales

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux dans ce réseau.

En son absence, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du code civil.

### **3 -Electricité -Téléphone -Télédistribution**

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain ; sinon, l'installation doit être la plus discrète possible.

## **ARTICLE 4 AU 5 : Caractéristiques des terrains**

Les divisions de terrains ne doivent pas aboutir à créer des délaissés inconstructibles, sauf s'ils doivent être rattachés aux propriétés riveraines, sans préjuger de la constructibilité de la parcelle ainsi créée au regard des droits à construire.

## **ARTICLE 4 AU 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques et aux voies privées**

### **1 -Voies routières**

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges suivantes :

- 8 mètres de l'axe de la RD 112,
- 5 mètres de l'axe des autres voies publiques.



Les équipements d'infrastructures peuvent être implantés indifféremment.

A l'intersection de deux ou plusieurs voies, la zone non aedificandi située entre deux voies adjacentes est déterminée par un pan coupé constitué par la base du triangle isocèle dont les deux cotés égaux construits sur les deux limites de zone non aedificandi adjacents mesurent 5 mètres.

N.B. : la RD112 n'est pas une voie à grande circulation.

## **2 – Autres emprises publiques**

Non réglementé

### **ARTICLE 4 AU 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les constructions, à l'exclusion des débords de toiture dans la limite de 0,60 mètre, doivent être éloignées des limites séparatives d'au moins 4 mètres. Les équipements techniques d'infrastructures peuvent être implantés différemment suivant leur caractère.

### **ARTICLE 4 AU 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les constructions non contiguës doivent être distantes les unes des autres d'au moins 5 mètres.

### **ARTICLE 4 AU 9 : Emprise au sol**

*L'emprise au sol des constructions est fixée à 20 % maximum de la surface du terrain d'assiette du projet.*

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

### **ARTICLE 4 AU 10 : Hauteur des constructions**

Toutes les constructions doivent satisfaire à deux règles :

- l'une fixe la hauteur maximale autorisée,
- l'autre limite la hauteur des constructions en fonction de la largeur de la rue.

### **Définition de la hauteur**

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du sol naturel existant jusqu'au sommet du bâtiment, cheminée et superstructure exclues. Cette hauteur maximale mesurée en tout point du bâtiment de l'assiette foncière génère un plan théorique parallèle au sol naturel qu'aucun point de la construction ne pourra dépasser.

### **Hauteur absolue**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres pour les équipements sportifs et les bâtiments communaux.

### **Hauteur relative**

La hauteur des constructions doit être égale ou inférieure à la largeur de la voie augmentée éventuellement du retrait par rapport à la limite du domaine public.

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégale largeur, la partie du bâtiment bordant la plus étroite, peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements ou le cas échéant des lignes qui en tiennent lieu.

Lorsque la distance entre deux voies d'inégales largeurs ou de niveaux différents est inférieure à 15 mètres, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large ou de niveau le plus élevé.

### **ARTICLE 4 AU 11 : Aspect extérieur**

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains. Les murs séparatifs, les murs apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

#### **1 -Toitures**

Les toitures peuvent être en tuiles ou métalliques (toitures planes ou courbes).

Les pentes des toitures tuiles doivent être comprises entre 28 % et 35 %.

Les capteurs solaires devront être intégrés dans l'architecture et notamment s'insérer dans la pente lorsqu'ils sont réalisés en couverture.

#### **2 -Façades**

Aucune façade sans décroché ne pourra excéder 25 mètres.

#### **3 – Clôtures**

En limite d'espace public, les clôtures seront constituées d'un muret bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté d'un grillage, le tout n'excédant pas 2 mètres, sauf obligation sportive, doublé d'une haie arbustive d'essences locales.

Tous les coffrets techniques doivent être intégrés au bâtiment ou intégré dans un muret et habillé par un portillon métallique.

### **ARTICLE 4 AU 12 : Stationnement des véhicules**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les constructions à usage d'hébergement et d'accueil, la surface affectée au stationnement sera au moins égale à 60 % de la surface de plancher de l'immeuble avec au moins une place de stationnement par chambre.

Les groupes de garages collectifs individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

Dans toute la mesure du possible, les aires de stationnement extérieures seront traitées en matériaux perméables.

**ARTICLE 4 AU 13** : Espaces libres et plantations

Les espaces libres doivent être constitués de 30 à 50 % de sols maintenus en pleine terre et plantés.

Les équipements sportifs de surface doivent faire l'objet de plantations d'accompagnement.

**ARTICLE 4 AU 14** : Possibilités maximales d'occupation du sol

**Sans objet**



## ► DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 5 AU

### Caractère de la zone

Cette zone est destinée à recevoir des établissements d'enseignement et de recherche, des activités de haute technologie liée à ces établissements publics ou privés ainsi que les constructions à usage d'habitation liées à ces activités ou établissements. De même, cette zone peut recevoir des équipements sportifs liés au fonctionnement des établissements.

L'attention des constructeurs est attirée sur la gêne apportée à l'environnement par la pollution lumineuse issue des bâtiments et aménagements restant éclairés la nuit. L'attention des constructeurs est également attirée sur les obligations légales concernant les nuisances sonores.

Elle comprend deux secteurs :

- le secteur 5AUa destiné à recevoir le lycée présente des prescriptions particulières afin d'assurer une intégration optimale du projet dans le site de Baillarguet ;
- le secteur 5AUb accueillera une extension de l'établissement scolaire. Pour des raisons d'esthétique et d'une intégration environnementale et paysagère au Vallon de Baillarguet, la hauteur des constructions est limitée.

### ARTICLE 5 AU 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites

- Toute construction ou occupation du sol non liée à une activité scolaire ou de recherche
- Les affouillements et les exhaussements des sols qui ne sont pas liés à la réalisation d'un projet autorisé à l'article suivant

### ARTICLE 5 AU 2 : Occupations ou utilisations du sol admises sous conditions

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes liées à l'activité autorisées
- Les constructions à usage d'établissement d'enseignement et/ou de recherche
- Les aires de stationnement ouvertes au public
- Les aménagements et les équipements à usage sportif liés aux établissements
- Les affouillements et exhaussements de sols sous réserve que ces travaux soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone ou pour l'aménagement paysager des espaces libres

### ARTICLE 5 AU 3 : Accès et Voirie

#### 1 -Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile (largeur minimale : 4 mètres).

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne pour la circulation publique.

#### 2 -Voirie

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent par leur structure, leur largeur et leur tracé, répondre à toutes les conditions exigées par le trafic poids lourds.

Les voies en impasse doivent se terminer par un dispositif permettant aux véhicules de fort tonnage de faire demi-tour.

## **ARTICLE 5 AU 4 : Desserte par les réseaux**

### **1 -Eau**

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable.

### **2 -Assainissement**

Les eaux résiduaires urbaines (vannes et ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel.

Toute construction ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement d'assainissement applicable à la commune de Montferrier-sur-Lez.

Tout projet devra être conforme aux directives pour l'établissement des dossiers d'assainissement (note DEDA définie à l'annexe sanitaire) auxquelles il conviendra de se reporter.

#### **• Eaux Pluviales**

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux dans ce réseau.

Il convient toutefois de se reporter au Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial joint au dossier de PLU pour plus de précisions.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés, permettant l'évacuation directe et des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet, ou répondre aux prescriptions du Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial de la commune.

### **3 -Electricité -Téléphone -Télédistribution**

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain.

## **ARTICLE 5 AU 5 : Caractéristiques des terrains**

Non réglementé

## **ARTICLE 5 AU 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques et aux voies privées**

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de reculement suivantes : 10 mètres de l'axe des voies publiques.

Les équipements d'infrastructure peuvent être implantés différemment suivant leur nature. L'implantation des constructions par rapport aux emprises des voies privées n'est pas réglementée.

### **ARTICLE 5 AU 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives**

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à 3 mètres et jamais inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.

Les équipements techniques d'infrastructure peuvent être implantés différemment suivant leur caractère.

### **ARTICLE 5 AU 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

La distance entre bâtiments ne peut être inférieure à 4 mètres minimum.

### **ARTICLE 5 AU 9 : Emprise au sol**

Non réglementée

### **ARTICLE 5 AU 10 : Hauteur des constructions**

#### **En secteur 5AUa**

La hauteur totale des constructions est fixée à deux niveaux (R+1).

#### **En secteur 5AUb**

La hauteur totale des constructions est fixée à 6,5 mètres au faîtage et un seul niveau (R+0).

### **ARTICLE 5 AU 11 : Aspect extérieur**

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt du site de Baillarguet.

#### **1 -Toitures**

Les toitures-terrasses auront une teinte gravillon gris.

Les toitures tuiles auront une teinte claire uniforme.

Les capteurs solaires devront être intégrés dans l'architecture et notamment s'insérer dans la pente lorsqu'ils sont réalisés en couverture.

#### **2 -Façades**

Les façades peuvent être de teinte ocres claires ou pierre de Pignan.

#### **3- Clôtures**

Les clôtures pourront être réalisées :

- soit sous forme de mur de 1,60 mètre de haute enduit deux faces,
- soit sous forme de muret bas surmonté d'un grillage rigide vert doublé de haies vives pour une hauteur totale de 1,60 mètre,
- soit sous forme de grillage rigide vert toute hauteur de 1,60 mètre doublé de haies vives.

Compte tenu de la nature des espaces sensibles bordant certaines parties de la zone, il conviendra de fixer en limite de projet un recul pour l'implantation des clôtures afin de préserver au mieux les particularités présentes. Toutefois en ce qui concerne la voie principale qui doit être accompagnée de travaux destinés entre autres à la prise en compte du ruissellement pluvial de la zone, ces travaux obligatoires et indispensables à la zone seront réalisés avec une précaution particulière tenant compte au mieux de ces particularités.

### **ARTICLE 5 AU 12 : Stationnement des véhicules**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

#### **Réservations minimales**

- a) pour le personnel, il doit être aménagé une aire de stationnement pour 2 emplois
- b) pour le fonctionnement de l'établissement, il doit être aménagé les surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules de livraison, de transport et de service, pour celui des visiteurs, et les surfaces nécessaires pour permettre à la fois le stationnement et les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules.
- c) pour les constructions à usage d'habitation autorisées, il doit être aménagé au moins deux places de stationnement par logements.

#### **Stationnement deux-roues**

Des stationnements pour les deux-roues (vélos, motos, etc) devront être prévus pour tout projet de construction à usage d'équipement collectif et public.

### **ARTICLE 5 AU 13 : Espaces libres et plantations**

Les surfaces libres de toute construction, d'aménagement de voirie et de stationnement imperméabilisé, ainsi que les aires de stationnement collectif de plus de 500 m<sup>2</sup>, doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins par 50 m<sup>2</sup> de terrain. Les équipements sportifs de surface doivent faire l'objet de plantations d'accompagnement.

### **ARTICLE 5 AU 14 : Possibilités maximales d'occupation du sol**

**Sans objet**



## ► DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

### Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone de richesse économique dans laquelle les terrains doivent être réservés à l'exploitation agricole, l'élevage, l'exploitation des ressources du sous-sol ou de la forêt, la recherche agronomique.

Elle comprend trois secteurs :

- A : à vocation agricole dont une partie recouverte par la zone bleue Bn du PPRI
- AG : destiné aux activités de recherche et d'études agronomiques, qui comprend deux sous secteurs : AG0 (Baillarguet) et AG1 (CIRAD) ; le sous-secteur AG0 (expérimentation de plein air y compris les serres) englobant un sous-sous-secteur AG0a (bâtiments)

### ARTICLE A 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites

Les constructions qui ne sont pas admises sous conditions dans l'article 2 sont interdites.

### ARTICLE A 2 : Occupations ou utilisations du sol admises sous conditions

#### Secteur A suivant possibilités offertes sous condition de cohérence avec la définition de l'agri-parc du SCOT, et hors zone inondable BLEUE Bn

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Les constructions des bâtiments d'exploitation destinés au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricole et les équipements nécessaires à l'exploitation
- Les installations nécessaires à la culture sous serre ou sous abri
- Les constructions à usage d'habitation, directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole
- Les installations de dépôts, classés ou non, directement liés à l'activité agricole
- Les terrassements et affouillements nécessaires à l'exploitation agricole, ou aux travaux de fondations des constructions admises dans la zone
- Les chaufferies, installations de combustion, réservoirs de gaz et hydrocarbures uniquement destinés au chauffage des bâtiments admis dans la zone
- Les chambres d'hôtes, tables d'hôtes, gîtes ruraux, ferme auberge

#### Secteur AG0

- Uniquement les constructions légères de type serres nécessaires à la recherche agronomique

#### Secteur AG0a

- Les constructions sont admises si elles sont à usage de bureaux, laboratoires et serres, d'équipements communs d'accompagnement et de bâtiment de recherche.
- Les constructions à usage d'activités ne sont autorisées que si elles ne sont pas susceptibles de porter atteinte à l'environnement par la production, l'émission ou le stockage de produits polluants.
- La construction d'habitation et ses annexes ne sont admises que si elles sont destinées au logement de personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone, et que si elles sont réalisées simultanément ou postérieurement aux établissements auxquels elles sont liées. En outre, elles ne devront pas dépasser 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher par logement.
- Les affouillements et les exhaussements des sols sous réserve que ces travaux soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone et s'intègrent de manière satisfaisante dans l'aménagement de la zone.

**Secteur AGI**

- Uniquement les constructions nécessaires à la recherche agronomique

**ARTICLE A 3 : Accès et Voirie****1 -Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Le long des CD 65, 117 et 122, les accès sont limités à un seul par propriétaire, ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Toutes les occupations ou utilisations du sol sont interdites si elles nécessitent la création d'accès direct sur les sections des chemins départementaux désignés sur les plans.

**2 -Voirie**

Les voies et passage privés doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de ramassage des déchets de protection civile et de brancardage, etc.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

**ARTICLE A 4 : Desserte par les réseaux****1-Eau Potable**

En secteurs A et AG0 :

Toute construction à usage d'habitation ou d'accueil de personnes doit être alimentée en eau par un branchement sur le réseau public d'eau potable, ou à défaut par un captage privé conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

En secteurs AG0 a et AGI :

Toute construction doit être alimentée en eau par branchement sur un réseau public d'eau potable.

**2 -Assainissement****2.1/ Eaux Usées**

En secteurs A et AG0 :

Toute construction, ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être obligatoirement raccordée au réseau public, lorsqu'il existe, par des canalisations souterraines étanches. Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement du service d'assainissement applicable à la commune de Montferrier-sur-Lez.

En l'absence de réseau public, le pétitionnaire devra proposer une filière d'assainissement non collectif à mettre en œuvre pour son projet en fonction des contraintes du sol et du site.

Dans le cas de réhabilitation ou d'extension de bâtiments sur des parcelles non desservies, l'installation d'assainissement non collectif existante devra être conforme à la législation en vigueur et suffisamment dimensionnée pour permettre la réalisation du projet. Lorsque celle-ci n'est pas conforme, le pétitionnaire devra proposer une nouvelle filière d'assainissement non collectif à mettre en œuvre pour son projet en fonction des contraintes du sol et du site.

Tout projet devra être conforme aux directives établies pour l'établissement des dossiers d'assainissement (note DEDA définie à l'annexe sanitaire) auxquelles il conviendra de se reporter, en particulier pour les opérations effectuées sur des parcelles non desservies par un réseau d'assainissement collectif.

En secteurs AG0 a et AGI :

Les eaux résiduaires urbaines (vannes et ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel.

Toute construction ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement d'assainissement applicable à la commune de Montferrier-sur-Lez.

Tout projet devra être conforme aux directives pour l'établissement des dossiers d'assainissement (note DEDA définie à l'annexe sanitaire) auxquelles il conviendra de se reporter.

## 2.2 -Eaux pluviales

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du code civil.

## 2.3 -Les rejets de laboratoire

Les systèmes de traitement des rejets de laboratoire devront recevoir l'agrément du Ministère de l'Agriculture.

## **3 -Electricité – Téléphone-Téledistribution**

Les branchements électriques, téléphoniques et de téledistribution doivent être établis en souterrain.

## **ARTICLE A 5 : Caractéristiques des terrains**

Les divisions de terrains ne doivent pas aboutir à créer des délaissés inconstructibles, sauf s'ils doivent être rattachés aux propriétés riveraines, sans préjuger de la constructibilité de la parcelle ainsi créée au regard des droits à construire.

## **En secteurs AG 0 et A**

***La superficie et la configuration des terrains devront être telles qu'elles satisfassent aux exigences techniques en matière d'assainissement individuel et de protection des captages tout en respectant les normes en vigueur.***

**En secteurs AG 0a et AG I**

Non réglementé

**ARTICLE A 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques et aux voies privées****En secteur A et AG I**

Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées au-delà des marges de reculement suivantes :

- 100 mètres de part et d'autre de l'axe des routes à grande circulation (les RD 17 et 112 ne sont pas des voies à grande circulation) ;
- 15 mètres de part et d'autre des autres chemins départementaux et autres voies.

Le long des RD 17 et 112, partie entre RD 17 et la limite communale de CLAPIERS, les constructions doivent être implantées au-delà des marges de reculement indiquées ci-après :

- bâtiments à usage d'habitation : 25 mètres de l'axe
- autres bâtiments : 20 mètres de l'axe

**En secteurs AG0, AG0 a**

L'implantation des constructions est libre à partir d'une distance de 5 mètres de l'emprise des voies publiques.

Les bâtiments à usage de serre et dépôt doivent être implantés à une distance minimale de 35 mètres des limites d'emprise des voies publiques.

**ARTICLE A 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives****Secteur A**

Les constructions nouvelles, à l'exclusion des débords de toiture dans la limite de 0,60 mètre, devront être implantées à 5 mètres au moins des limites séparatives.

**En secteurs AG0, AG0 a et AG I**

Les constructions, à l'exclusion des débords de toiture dans la limite de 0,60 mètre, doivent être éloignées des limites séparatives d'au moins 5 m. Toutefois, cette distance peut être supprimée lorsque des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (à préciser dans la notice de sécurité jointe au permis de construire).

Les équipements techniques d'infrastructures peuvent être implantés différemment suivant leur caractère.

**ARTICLE A 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une mêmes propriété****Secteurs A, AG0, et AG I**

Les bâtiments non contigus doivent être éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à 4 mètres.

**En secteur AG0 a**

Les constructions devront former des ensembles composés.

**ARTICLE A 9 : Emprise au sol****En secteur AG0a**

*L'emprise au sol des constructions est fixée à 30 % maximum de la surface du terrain d'assiette du projet.*

**Dans les autres secteurs**

Non réglementée

**ARTICLE A 10 : Hauteur des constructions****Définition de la hauteur**

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du sol naturel existant jusqu'au sommet du bâtiment, cheminée et superstructure exclues. Cette hauteur maximale mesurée en tout point du bâtiment de l'assiette foncière génère un plan théorique parallèle au sol naturel qu'aucun point de la construction ne pourra dépasser.

**Hauteur absolue**

La hauteur totale des constructions est fixée à :

- en A : habitations : 8,5 mètres au faîtage, autres constructions : 10 mètres hors tout
- en AG0 : toutes constructions : 8,5 mètres au faîtage et 2 niveaux soit (R+1)
- en AG0a : les bâtiments pourront avoir 2 étages sur Rez-de-chaussée (R+2) hauteur des constructions : 10 mètres à l'égout et 11,50 mètres au faîtage
- en AG1 : habitations : 10 mètres hors tout, autres constructions : 13 mètres hors tout

**ARTICLE A 11 : Aspect extérieur**

Les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas par leur aspect extérieur porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage naturel. Pour les habitations, les règles architecturales ci-après doivent être respectées :

**1 -Clôtures**

Les clôtures seront réalisées soit sous forme de végétaux, soit sous forme de grillage sans mur bahut, le tout n'excédant pas 1,80 mètres.

**2 -Toitures**

Les toitures doivent être en tuiles rondes véritables ou en tuile stop, de tonalité non uniforme, claire et non rouge, tout type similaire étant interdit. Les toitures terrasses sont autorisées. Les capteurs solaires devront être intégrés dans l'architecture et notamment s'insérer dans la pente lorsqu'ils sont réalisés en couverture.

### **3 -Façades**

Les façades peuvent être en pierres naturelles jointoyées, ou en matériaux revêtus d'un enduit naturel à la chaux de couleur blanc cassé, beige ou rose clair. Les badigeons peints sont interdits.

#### **ARTICLE A 12 : Stationnement**

##### **En secteurs A, AG0**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations prévues sera assuré en dehors des voies publiques.

##### **En secteur AG0 a**

###### **Réservation minimale :**

Pour le personnel, il doit être aménagé une aire de stationnement pour deux emplois.

Pour le fonctionnement de l'établissement, il doit être aménagé les surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules de livraison, de transport et de service, pour celui des visiteurs, et les surfaces nécessaires pour permettre à la fois le stationnement et les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules.

Pour les constructions à usage d'habitation, il doit être aménagé deux places de stationnement par unité de logement.

##### **En secteur AGI**

Il est demandé une place de stationnement par 200 m<sup>2</sup> de *surface de plancher* de la construction.

#### **ARTICLE A 13 : Espaces libres et plantations**

Les espaces non bâtis seront aménagés en espaces verts. Les aires de stationnement, doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins par 50 m<sup>2</sup> de terrain.

Les plantations existantes doivent être maintenues, les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations au moins équivalentes.

Des haies vives destinées à masquer les divers dépôts et installations doivent être créées à des emplacements judicieusement choisis.

#### **ARTICLE A 14 : Possibilités maximales d'occupation du sol**

**Sans objet**

## ► DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

### Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone destinée à assurer :

- la sauvegarde de sites naturels, coupures d'urbanisation, paysages ou écosystèmes ;
- la protection contre les risques naturels ou les nuisances.

Elle est divisée en cinq secteurs Nt, Nt0, Nr, Na, Nb.

Le secteur Nt correspond en majorité à une zone de boisement important classé et il est soumis à une protection totale. sauf en sous secteur Nt0 où les aménagements paysagers tel que les bassins de rétention et plateaux sportifs sans construction sont autorisés.

Le secteur Nr correspond à une zone de protection relative dans laquelle certaines constructions sont possibles.

Le secteur Na correspond à la zone inondable rouge du PPRI, dans la plaine du Lez. Sa vocation principale est l'agriculture.

Le secteur Nb correspond à la zone d'activités touristiques située dans la trouée de grand paysage du SCOT, à l'entrée SUD de la commune. Ce secteur est intéressé en grande partie par la zone inondable Bleue BN du PPRI.

### ARTICLE N 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites

#### En tous secteurs

- Les constructions qui ne sont pas admises sous conditions dans l'article 2 sont interdites.

#### En secteurs Na et Nb

- Les constructions non autorisées dans le cadre de la réglementation du PPRI

### ARTICLE N 2 : Occupations ou utilisations du sol admises sous conditions

#### En tous secteurs

- Les équipements d'utilité publique

#### En secteur Na

- L'extension mesurée des bâtiments existants dans la limite d'une seule extension de 40 m<sup>2</sup> à partir de la date d'approbation du PLU et à condition de ne pas créer de logement supplémentaire
- Les seules constructions nouvelles autorisées sont celles que la réglementation de la zone rouge du PPRI admet.

#### En secteur Nb

- L'extension mesurée des bâtiments existants dans la limite d'une seule extension de 20 % de la *surface de plancher* existante à partir de la date d'approbation du PLU et à condition de ne pas créer de logement supplémentaire.

- Les seules constructions autorisées dans la zone Bleue Bn, sont celles que la réglementation de la zone Bleue Bn du PPRI admet, en corrélation avec la définition de l'agri-parc proposé par le SCOT de l'agglomération de Montpellier.

### **En secteur Nr seulement**

- La modification des bâtiments existants sans changement de volumétrie mais avec possibilité de changement de destination liée à la zone naturelle
- Des agrandissements pour les bâtiments à usage de maison d'accueil de personnes âgées. L'emprise au sol de ces agrandissements ne devra pas dépasser 40 % de la surface primitivement utilisée. Sont prohibés les agrandissements par adjonction de bâtiments non reliés à ceux déjà existants.

### **En secteur Nt0**

- Seuls sont admis les aménagements paysagers comme les bassins de rétention et les plateaux sportifs sans construction.
- Les affouillements et exhaussements de sols sous réserve que ces travaux soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone ou pour l'aménagement paysager des espaces libres

## **ARTICLE N 3 : Accès et Voirie**

### **1 -Accès**

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les occupations et utilisations du sol admises seront interdites si elles nécessitent la création d'accès direct sur les sections des chemins départementaux désignés sur le plan.

### **2 -Voirie**

Les voies et passages privés doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de ramassage des déchets, de protection civile et de brancardage, etc.

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

## **ARTICLE N 4 : Desserte par les réseaux**

### **Eau potable**

Tout changement de destination autorisé dans le secteur Nr doit s'accompagner d'un branchement au réseau d'eau potable public.

### **Assainissement**

Toute construction, ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être obligatoirement raccordée au réseau public, lorsqu'il existe, par des canalisations souterraines étanches. Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement du service d'assainissement applicable à la commune de Montferrier-sur-Lez.

En l'absence de réseau public, le pétitionnaire devra proposer une filière d'assainissement non collectif à mettre en œuvre pour son projet en fonction des contraintes du sol et du site.



Dans le cas de réhabilitation ou d'extension de bâtiments sur des parcelles non desservies, l'installation d'assainissement non collectif existante devra être conforme à la législation en vigueur et suffisamment dimensionnée pour permettre la réalisation du projet. Lorsque celle-ci n'est pas conforme, le pétitionnaire devra proposer une nouvelle filière d'assainissement non collectif à mettre en œuvre pour son projet en fonction des contraintes du sol et du site.

Tout projet devra être conforme aux directives établies pour l'établissement des dossiers d'assainissement (note DEDA définie à l'annexe sanitaire) auxquelles il conviendra de se reporter, en particulier pour les opérations effectuées sur des parcelles non desservies par un réseau d'assainissement collectif.

### **ARTICLE N 5 : Caractéristiques des terrains**

Non réglementé pour les constructions raccordées à un réseau d'assainissement public

***Pour les terrains non raccordés à un réseau d'assainissement public, la superficie et la configuration des terrains devront être telles qu'elles satisfassent aux exigences techniques en matière d'assainissement individuel et de protection des captages tout en respectant les normes en vigueur.***

### **ARTICLE N 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques et aux voies privées**

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de reculement indiquées ci-après :

- 100 mètres de part et d'autre de l'axe des routes à grande circulation,
- 15 mètres de part et d'autre de l'axe des autres voies publiques.

Cas particulier : le long des RD 17 et RD 112 (partie entre la RD 17 et la limite communale de CLAPIERS), le recul des constructions est fixé à :

- habitation : 25 mètres de l'axe,
- autre construction : 20 mètres de l'axe.

Les ouvrages d'intérêt général ne sont pas soumis aux règles d'implantation.

### **ARTICLE N 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les constructions, à l'exclusion des débords de toiture dans la limite de 0,60 mètre, doivent s'implanter à 5 mètres au moins des limites séparatives.

### **ARTICLE N 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les bâtiments non contigus doivent être éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à 4 mètres.

### **ARTICLE N 9 : Emprise au sol**

Sans objet

**ARTICLE N 10 : Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions existantes ne peut être augmentée même dans le cadre d'un changement de destination.

**ARTICLE N 11 : Aspect extérieur**

Les constructions et installations ne doivent pas porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage naturel.

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunications doivent être installées en souterrain et ne doivent pas nuire au caractère des lieux.

Pour les aménagements et adjonctions à usage d'habitation autorisés en application de l'article N1, les règles architecturales ci-après doivent être respectées :

**Clôtures**

Les clôtures seront réalisées soit sous forme de végétaux, soit sous forme de grillage à mouton doublé de haies vives sans mur bahut, soit sous forme de piquets bois, n'excédant pas 1,50 mètre.

En secteur Nt0 :

Les clôtures peuvent être composées sous forme de végétaux ou sous forme de grillage à maille rigide vert doublé de haies vives sans mur bahut. La hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 mètres.

**Toitures**

Les toitures doivent être en tuiles rondes véritables ou en tuiles stop, de tonalité non uniforme, claire et non rouge, tout type similaire est interdit. Les toitures terrasses sont interdites.

Les capteurs solaires devront être intégrés dans l'architecture et notamment s'insérer dans la pente lorsqu'ils sont réalisés en couverture.

**Façades**

Les façades peuvent être en pierres naturelles jointoyées, ou en matériaux revêtus d'un enduit naturel à la chaux de couleur blanc cassé, beige ou rose clair. Les badigeons peints sont interdits.

**ARTICLE N 12 : Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations et exploitations doivent être assuré en dehors des voies publiques.

**ARTICLE N 13 : Espaces libres et plantations**

Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

Obligation de planter :

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalents. 20 % de la superficie du terrain recevant des constructions ou installations doivent être plantés.

En secteur Nt0 :

Les équipements sportifs de surface doivent faire l'objet de plantations d'accompagnement et de mesures d'intégration paysagères.

**ARTICLE N 14 : Possibilités maximales d'occupation du sol**

*Non réglementées*

