

# 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 17 décembre 2014**

**Agence Intrinsèque**

Olivier Kauffmann, Architecte-Urbaniste  
A302 - 300 rue Broussonnet - 34090 Montpellier  
Tél: 04 34 26 65 13 - Port: 06 20 69 48 46  
[hello@intrinseque-ok.fr](mailto:hello@intrinseque-ok.fr) [www.intrinseque-ok.fr](http://www.intrinseque-ok.fr)

**Agence Krépis**

Frank Soler, Urbaniste  
13 rue Terral 34000 Montpellier  
Tél: 04 99 06 01 59 - Port: 06 73 12 57 30  
[krepis@wanadoo.fr](mailto:krepis@wanadoo.fr)

## 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

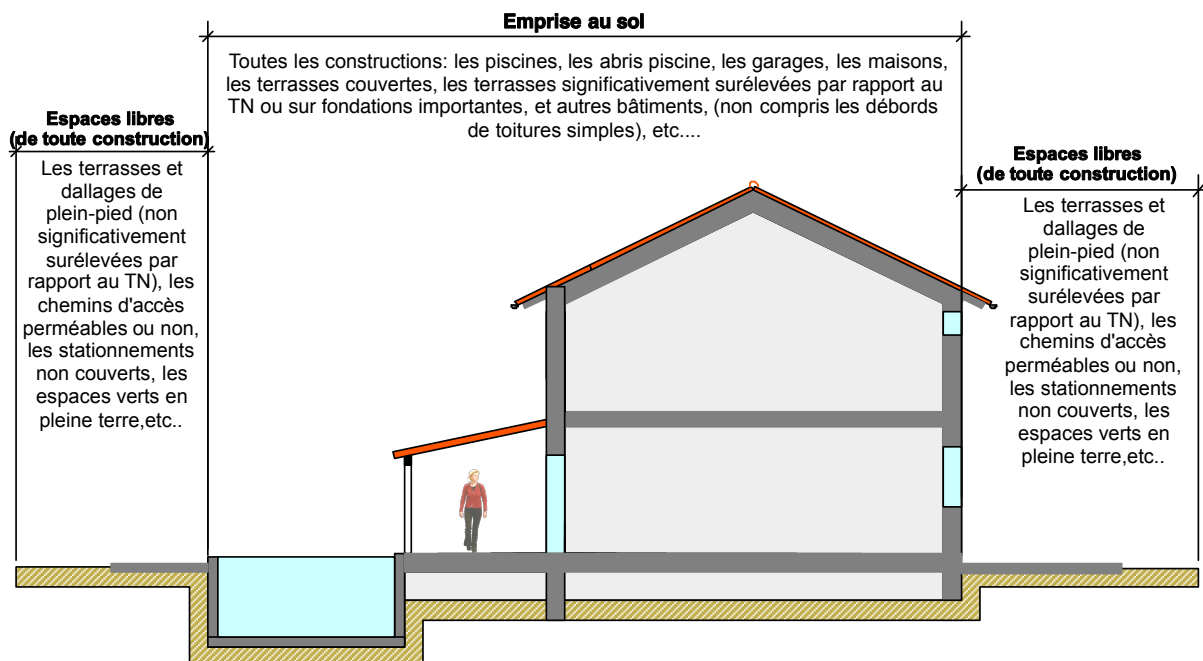
1/ Les piscines ne dépassant pas de 0,60 mètre le terrain naturel, pourront être implantées au moins à 2 mètres de l'alignement ; celles dépassant 0,60 mètre seront implantées au moins à 5 mètres. L'attention des constructeurs est attirée sur le fait que toute piscine implantée totalement ou pour partie 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.





## **I I / 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."

## **I2/ DÉROGATIONS AUX ARTICLES I I EN CAS D'UTILISATION DE MATÉRIAUX RENOUVELABLES OU DE MATÉRIAUX OU PROCÉDÉS DE CONSTRUCTION PERMETTANT D'ÉVITER L'ÉMISSION DE GAZ À EFFET DE SERRE OU DE FAVORISER LA PRODUCTION D'ÉNERGIE RENOUVELABLE**

Il est rappelé l'application de l'article L.111-6-2 du code de l'urbanisme en cas d'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre ou de favoriser la production d'énergie renouvelable.

"Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire. Le présent alinéa ne fait pas obstacle à ce que le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable comporte des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant."

## 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 m<sup>2</sup>.

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 UCI**

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+1) 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 UCI**

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 mètre, doivent être édifiées en respectant un retrait minimum par rapport aux limites séparatives égal à 6 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 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 UDI c**

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

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

## **ARTICLE UD I-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.

### **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 I-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 UDI c**

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 12 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 mètre, 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 10 % maximum du terrain d'assiette support de l'opération.

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

### **En secteur UD2-1au**

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

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

## **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+1) au faîtage des toitures. Le niveau supérieur ne devra pas dépasser 50 % de l'emprise bâtie du rez-de-chaussée.

### **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 -I2 : 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 -I3 : Espaces libres et plantations**

#### **En secteur UD2-au**

Les espaces libres doivent représenter au minimum 90 % 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 -I4 : 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 1 AU 5 : Caractéristiques des terrains**

Non réglementé

### **ARTICLE 1 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 1 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 hauteur 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-Télédistribution**

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution 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*



**ANNEXE I**

**REGLEMENT DU PLAN DE PREVENTION DES RISQUES D'INONDATION**



**Direction Départementale  
des Territoires et de la Mer  
Service Eau et Risques**

# **PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES NATURELS D'INONDATION**

**COMMUNE DE MONTFERRIER-SUR-LEZ**

## **2 - Règlement**

<b>Procédure</b>	<b>Prescription</b>	<b>Enquête publique</b>	<b>Approbation</b>
Révision	10 août 2010	Du 25 juin au 10 août 2012	28 février 2013

## Table des Matières

Lexique.....	3
Liste des sigles et abréviations.....	8
<b>Première partie : Portée du règlement – Dispositions Générales</b> .....	9
<b>1. Champs d'application et effets du PPRI</b> .....	10
<b>2. Le zonage PPRI</b> .....	11
2.1. Les zones de danger .....	11
2.2. Les zones de précaution .....	11
2.3. Aléa, enjeux et risque .....	12
<b>3. Mesures générales de prévention, de protection et de sauvegarde</b> .....	16
3.1. Les mesures de prévention .....	16
3.2. Les mesures de protection .....	16
3.3. Les mesures de sauvegarde et de mitigation .....	17
<b>4. Dispositions générales d'utilisation du sol</b> .....	18
4.1. Les carrières .....	18
4.2. Les travaux sur les lits des cours d'eau .....	18
4.3. Maîtrise des eaux pluviales et des ruissellements .....	19
4.4. Dispositions particulières aux occupations agricoles ou forestières du sol .....	19
4.5. Dispositions constructives obligatoires pour les projets nouveaux implantés en zone inondable .....	20
4.6. Les campings .....	21
4.7. Les dépôts et remblais .....	21
4.8. Les activités liées à la proximité de la mer, de l'étang ou d'une voie navigable.....	22
<b>5. Conventions</b> .....	22
<b>Seconde partie : Clauses réglementaires applicables aux projets nouveaux dans chaque zone</b> .....	24
1. Zones rouges de danger RU et RN.....	25
2. Zone rouge de précaution RP .....	31
3. Zone rouge de déferlement RD .....	34
4. Zone bleue de précaution BU.....	36
5. Zones de précaution ZP1 et ZP2.....	41
6. Mesures de prévention, de protection et de sauvegarde .....	43
7. Mesures de mitigation .....	46

**Le rapport de présentation contient un lexique destiné à préciser certains termes et leur utilisation dans le présent document. Il est repris exhaustivement ci-dessous:**

**Aléa**: probabilité d'apparition d'un phénomène naturel, d'intensité et d'occurrence données, sur un territoire donné. L'aléa est faible, modéré, fort ou très fort, en fonction de la hauteur d'eau, de la vitesse d'écoulement et du temps de submersion par rapport au phénomène de référence.

**Atterrissement**: alluvions (sédiments tels sable, vase, argile, limons, graviers) transportés par l'eau courante, et se déposant dans le lit du cours d'eau ou s'accumulant aux points de rupture de pente.

**Bassin versant**: territoire drainé par un cours d'eau et ses affluents.

**Batardeau**: barrière anti-inondation amovible.

**Champ d'expansion de crue**: secteur non urbanisé ou peu urbanisé permettant le stockage temporaire des eaux de crues.

**Changement de destination**: transformation d'une surface pour en changer l'usage.

- **changement de destination et réduction de la vulnérabilité** : dans le règlement, il est parfois indiqué que des travaux sont admis sous réserve de ne pas augmenter la vulnérabilité. Sera considéré comme changement de destination augmentant la vulnérabilité, une transformation qui augmente le risque, comme par exemple la transformation d'une remise en logements.

L'article R 123-9 du code de l'urbanisme distingue neuf classes de constructions regroupées dans ce document en trois classes en fonction de leur vulnérabilité:

a/ habitation, hébergement hôtelier, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif comprenant des locaux de sommeil de nuit,

b/ bureau, commerce, artisanat, industrie, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne comprenant pas d'hébergement de nuit,

c/ bâtiments d'exploitation agricole ou forestière, bâtiments à fonction d'entrepôt (par extension garage, hangar, remise, annexe), constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif strictement affectés aux utilisations d'exploitation agricole, forestière ou entrepôt.

**La hiérarchie suivante, par ordre décroissant de vulnérabilité, peut être proposée : a > b > c**

Par exemple, la transformation d'une remise en commerce, d'un bureau en habitation vont dans le sens de l'augmentation de la vulnérabilité, tandis que la transformation d'un logement en commerce réduit cette vulnérabilité.

La distinction des types de bâtiments se fait en fonction de la vulnérabilité par rapport au risque inondation des personnes qui les occupent, et entre dans le cadre de la gestion de la crise en vue d'une évacuation potentielle.

A noter :

- au regard de la vulnérabilité, un hébergement de type hôtelier est comparable à de l'habitation, tandis qu'un restaurant relève de l'activité de type commerce.
- la transformation d'un logement en plusieurs logements accroît la vulnérabilité.

**Cote NGF**: niveau altimétrique d'un terrain ou d'un niveau de submersion, rattaché au Nivellement Général de la France (IGN69).

**Cote PHE (cote des plus hautes eaux)**: cote NGF atteinte par la crue ou tempête de référence.

**Crue**: augmentation rapide et temporaire du débit d'un cours d'eau se traduisant par une augmentation de la hauteur d'eau et de sa vitesse d'écoulement.

**Crue de référence**: elle sert de base à l'élaboration du PPRI et correspond à la crue centennale calculée ou au plus fort événement historique connu, si celui-ci est supérieur.

**Crue centennale**: crue statistique qui a une chance sur 100 de se produire chaque année.

**Crue exceptionnelle**: crue déterminée par méthode hydrogéomorphologique, susceptible d'occuper la totalité du lit majeur du cours d'eau.

**Crue historique**: plus forte crue connue.

**Débit**: volume d'eau passant en un point donné en une seconde (exprimé en m<sup>3</sup>/s).

**Emprise au sol**: trace sur le sol ou projection verticale au sol de la construction.

**Enjeux**: personnes, biens, activités, moyens, patrimoine susceptibles d'être affectés par un phénomène naturel.

**Équipement d'intérêt général**: infrastructure ou superstructure destinée à un service public (alimentation en eau potable y compris les forages, assainissement, épuration des eaux usées, réseaux, équipement de transport public de personnes, digue de protection rapprochée des lieux densément urbanisés...).

**Équipement public**: établissement recevant du public, porté par une collectivité et destiné à l'usage public (piscine, gymnase, bâtiment scolaire...).

**Extension** : augmentation de l'emprise au sol et/ou de la surface de plancher.

**Hauteur d'eau**: différence entre la cote de la PHE et la cote du TN.

**Hydrogéomorphologie**: étude du fonctionnement hydraulique d'un cours d'eau par analyse et interprétation de la structure des vallées (photo-interprétation puis observations de terrain).

**Inondation**: envahissement par les eaux de zones habituellement hors d'eau.

**Mitigation**: action d'atténuer la vulnérabilité des biens existants.

**Modification de construction** : transformation de tout ou partie de la surface existante, sans augmentation d'emprise ni de surface de plancher. Cela suppose de ne pas toucher ni au volume du bâtiment ni à la surface des planchers, sinon le projet relèvera de l'extension.

**Ouvrant**: toute surface par laquelle l'eau peut s'introduire dans un bâtiment (porte, fenêtre, baies vitrées, etc...).

**Plancher habitable**: ensemble des locaux habitables ou aménagés de façon à accueillir des activités commerciales, artisanales ou industrielles. En sont exclus les entrepôts, garages, exploitations forestières ou agricoles.

**Plan de Prévention des Risques**: document valant servitude d'utilité publique, il est annexé au Plan Local d'Urbanisme en vue d'orienter le développement urbain de la commune en dehors des zones inondables. Il vise à réduire les dommages lors des catastrophes (naturelles ou technologiques) en limitant l'urbanisation dans les zones à risques et en diminuant la vulnérabilité des zones déjà urbanisées. C'est l'outil essentiel de l'Etat en matière de prévention des risques.

A titre d'exemple, on distingue :

- le **Plan de Prévention des Risques Inondation** (PPRI)
- le **Plan de Prévention des Risques Incendies de Forêt** (PPRIF)
- le **Plan de Prévention des Risques Mouvement de Terrain** (PPRMT): glissements, chutes de blocs et éboulements, retraits-gonflements d'argiles, affaissements ou effondrements de cavités, coulées boueuses.

**Prescriptions**: règles locales à appliquer à une construction afin de limiter le risque et/ou la vulnérabilité.

**Prévention**: ensemble des dispositions à mettre en oeuvre pour empêcher, sinon réduire, l'impact d'un phénomène naturel prévisible sur les personnes et les biens.

**Projet**: toute construction nouvelle, incluant les extensions, mais également les projets d'intervention sur l'existant tels que les modifications ou les changements de destination.

**Surface de plancher** : surface de plancher close et couverte sous une hauteur sous-plafond supérieure à 1,80m.

**TN** (terrain naturel): terrain naturel avant travaux.

**Vulnérabilité**: conséquences potentielles de l'impact d'un aléa sur des enjeux (populations, bâtiments, infrastructures, etc.). Notion indispensable en gestion de crise déterminant les réactions probables des populations, leurs capacités à faire face à la crise, les nécessités d'évacuation, etc...

**Zone refuge**: niveau de plancher couvert habitable accessible directement depuis l'intérieur du bâtiment situé au-dessus de la cote de référence et muni d'un accès au toit permettant l'évacuation.



## LISTE DES SIGLES ET ABRÉVIATIONS

CETE : Centre d'Étude Technique de l'Équipement  
DICRIM : Document d'Information Communal sur les Risques Majeurs  
DDRM : Dossier Départemental sur les Risques Majeurs  
DDTM : Direction Départementale des Territoires et de la Mer  
DREAL : Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement  
DUP : Déclaration d'Utilité Publique  
EPCI : Établissement Public de Coopération Intercommunale  
ERP : Établissement Recevant du Public  
HLL : Habitations Légères de Loisir  
PCS : Plan Communal de Sauvegarde  
PHE : Plus Hautes Eaux  
POS : Plan d'occupation des sols  
PLU : Plan Local d'Urbanisme  
PPRI : Plan de prévention des risques d'inondation  
RSD : Règlement Sanitaire Départemental  
SAGE : Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux  
SDAGE : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux  
SPC : Service de Prévision des Crues

**PREMIÈRE PARTIE:**

**PORTÉE DU RÈGLEMENT – DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

Le présent Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI) s'applique à la commune de Montferrier sur Lez suite à sa révision prescrite par arrêté préfectoral n° 2010-01-2510 du 10 août 2010 . Il pourra éventuellement être mis en révision en cas d'évolution de la connaissance du risque ou du contexte local, ou faire l'objet d'une modification suivant les dispositions du Code de l'Environnement.

## **1. CHAMPS D'APPLICATION ET EFFETS DU PPRI**

Le PPRI vise, en application de l'article L.562-1 du code de l'Environnement, à interdire les implantations humaines (habitations, établissements publics, activités économiques) dans les zones les plus dangereuses où la sécurité des personnes ne pourrait être garantie et à les limiter dans les autres zones inondables. Le PPRI vise également à empêcher une augmentation du risque en veillant à la préservation des capacités d'écoulement des cours d'eau et de leurs champs d'expansion de crue. Il prévoit d'une part des dispositions pour les projets nouveaux et d'autre part des mesures de réduction de la vulnérabilité, dites de mitigation, sur le bâti existant.

L'objet du PPRI est d'assurer la mise en sécurité des personnes en intégrant le risque inondation comme une contrainte d'aménagement, tout en prenant en compte le développement urbain de la commune.

Son élaboration vise donc à répondre à trois objectifs fondamentaux dans la gestion des risques et la diminution de la vulnérabilité:

- la préservation des vies humaines
- la réduction du coût des dommages sur les biens et activités implantés en zone inondable
- la préservation de l'équilibre des milieux naturels, en maintenant leur capacité d'expansion et le libre écoulement des eaux, par un contrôle de l'urbanisation en zone inondable et des remblaiements nouveaux.

Une fois élaboré et soumis à l'enquête publique, le document est approuvé par arrêté préfectoral. Le PPRI vaut servitude d'utilité publique dès sa publication et doit être annexé au Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune, lorsque celle-ci en dispose, dans un délai de trois mois .

Le non-respect des règles imposées par le règlement est sanctionné par le Code de l'Urbanisme, le Code Pénal et le Code des Assurances, ce dernier déterminant les conditions d'indemnisation des victimes de catastrophes naturelles.

Enfin, l'approbation du PPRI implique la mise en œuvre par la commune d'une information préventive régulière auprès des habitants, des élus et des acteurs économiques, ainsi que la constitution d'un Plan Communal de Sauvegarde (PCS).

## **2. LE ZONAGE DU PPRI**

Deux grands types de zones sont définies : les zones de danger et les zones de précaution.

Les **zones exposées aux risques**, qualifiées dans ce document **de zones de danger**, sont constituées des zones d'**aléa fort**.

Les **zones qui ne sont pas directement exposées aux risques**, qualifiées dans ce document **de zones de précaution**, sont constituées, d'une part, des zones d'**aléa modéré** et, d'autre part, des zones concernées par une crue **supérieure à la crue de référence** où la probabilité d'inondation est faible, voire nulle, mais où des aménagements sont susceptibles d'augmenter le risque, notamment sur les zones inondables situées à l'aval.

### **2. 1. LES ZONES DE DANGER**

Ce sont les zones exposées à un aléa fort. Elles regroupent :

- la **zone Rouge Ru**, secteur inondable soumis à un aléa fort où les enjeux sont forts (zone urbaine).
- la **zone Rouge Rn**, secteur inondable soumis à un aléa fort où les enjeux sont modérés (zone naturelle).

### **2.2. LES ZONES DE PRÉCAUTION**

Il s'agit, d'une part, des zones faiblement exposées à l'aléa de référence qu'il est souhaitable de préserver pour laisser libre l'écoulement des eaux et ne pas réduire leur champ d'expansion et, d'autre part, des zones non directement exposées à la crue de référence où des aménagements pourraient aggraver le risque existant et le cas échéant en provoquer de nouveaux sur les zones de danger. Elles regroupent :

- la **zone Bleue Bu**, secteur inondable soumis à un aléa modéré où les enjeux sont forts (zone urbaine).
- la **zone Rouge Rp**, secteur inondable soumis à un aléa modéré où les enjeux sont modérés (zone naturelle).
- les zones de précaution Z1 et Z2, secteurs non inondés par la crue de référence, composés de la zone d'aléa résiduel Z1 potentiellement inondable par une crue exceptionnelle et de la zone Z2 qui concerne le reste du territoire communal, non soumise à la crue ou la tempête marine de référence ou à la crue exceptionnelle.

### 2.3. ALEA, ENJEUX ET RISQUES

**L'aléa de référence pour le risque inondation fluviale** correspond à la plus forte valeur entre la crue historique et la crue centennale déterminée par méthode statistique. Il est déterminé à partir des critères de vitesse d'écoulement et de hauteur d'eau, et qualifié selon les seuils de fort ou modéré.

**Les enjeux modérés** recouvrent les zones non urbanisées à la date d'élaboration du présent document et regroupent donc les zones agricoles, les zones naturelles et les zones forestières selon les termes de l'article R.123-4 du Code de l'Urbanisme ainsi que les zones à urbaniser non aménagées.

**Les enjeux fort** recouvrent les zones urbanisées à la date d'élaboration du présent document ainsi que les zones ou parties de zones à urbaniser déjà aménagées.

Le **risque** est le croisement de ces grilles d'aléa et d'enjeux.

Tableau 1 : Détermination de l'intensité de l'aléa

Intensité de l'aléa	Caractéristiques
<b>Fort</b>	<b><math>H \geq 0,5m</math> ou <math>V \geq 0,5m/s</math></b>
<b>Modéré</b>	<b><math>H &lt; 0,5m</math> et <math>V &lt; 0,5m/s</math></b>
<b>Nul ou exceptionnel</b>	<b><math>H = 0</math> ou <math>V = 0</math></b>

Tableau 2 Détermination de l'intensité des enjeux

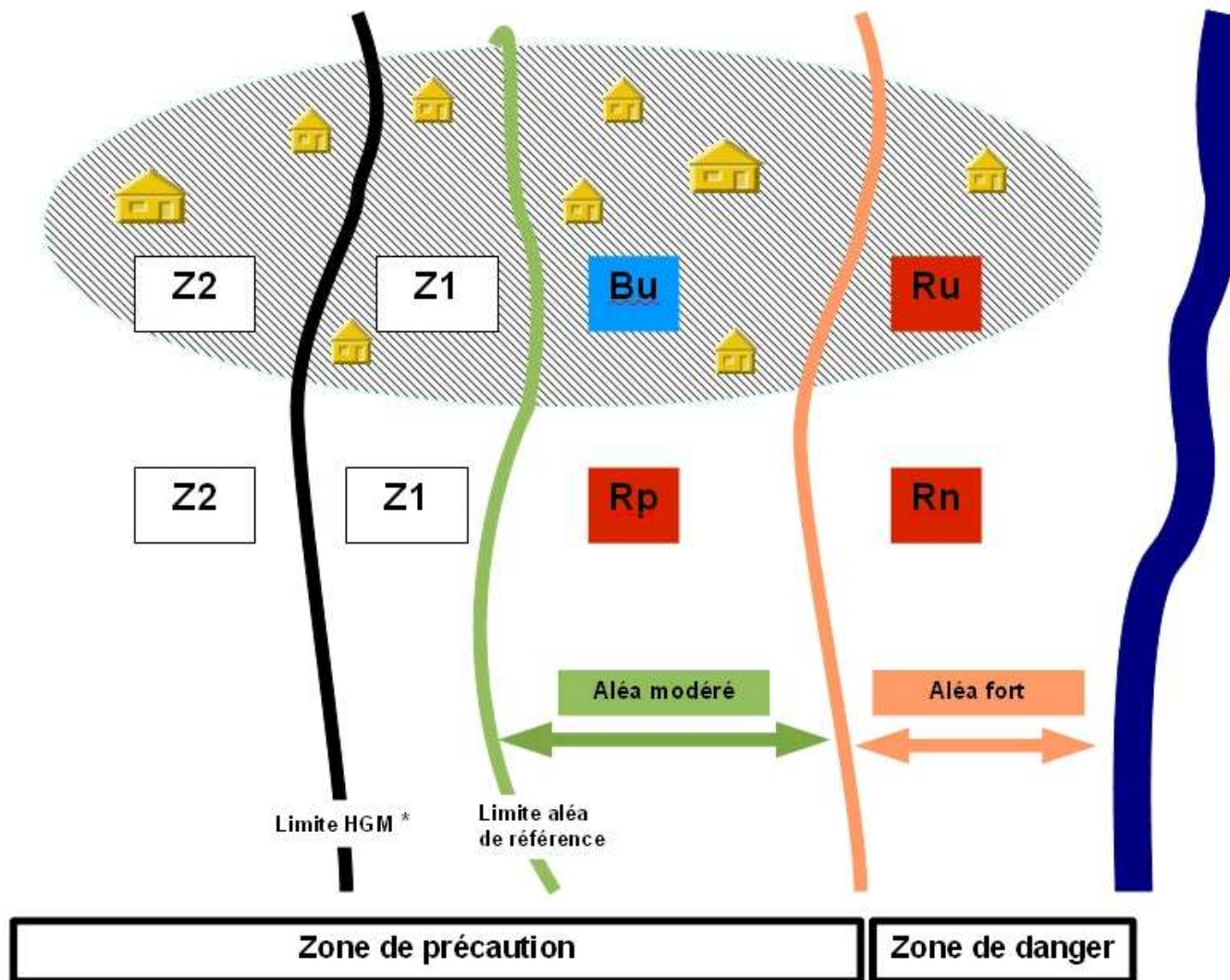
Enjeux	Caractéristiques
<b>Fort</b>	<b>Zones urbanisées ou à urbaniser déjà aménagées</b>
<b>Modéré</b>	<b>Zones non urbanisées à la date d'élaboration du PPRI regroupant les zones naturelles, forestières, agricoles, même avec des habitations éparses, et les zones à urbaniser non aménagées</b>

avec *H* : hauteur d'eau et *V* : vitesse d'écoulement

Tableau 3: Classification des zones à risque

Aléa	Enjeux	Fort (zones urbaines)	Modéré (zones naturelles)
<b>Fort</b>		zone de danger rouge Ru	zone de danger rouge Rn
<b>Modéré</b>		zone de précaution bleue Bu	zone de précaution rouge Rp
<b>Exceptionnel</b> (Limite hydrogéomorphologique de la zone inondable)		Zone de précaution Z1	
<b>Nul</b> ( au-delà de la limite hydrogéomorphologique de la zone inondable)		Zone de précaution Z2	

Schéma de principe situant les zones de danger et de précaution, les délimitations des enjeux et des aléas et le zonage résultant



\* Limite Hydrogéomorphologique

### **3. MESURES GÉNÉRALES DE PRÉVENTION, DE PROTECTION ET DE SAUVEGARDE**

Ces mesures ont pour objectif la préservation des vies humaines par des actions sur les phénomènes ou sur la vulnérabilité des personnes et des biens. Certaines relèvent des collectivités publiques dans le cadre de leurs compétences, d'autres sont à la charge des individus. Elles concernent aussi bien les futurs projets de construction, d'aménagement ou d'activité, que les biens et activités existants.

#### **3.1. LES MESURES DE PRÉVENTION**

Elles visent à réduire l'impact d'un phénomène sur les personnes et les biens, à améliorer la connaissance et la perception du risque par les populations et les élus, et à anticiper la crise.

À cette fin, plusieurs dispositions peuvent être prises, telles que notamment:

- la réalisation d'études spécifiques sur les aléas (hydrologie, modélisation hydraulique, hydrogéomorphologie, atlas des zones inondables, etc...),
- la mise en place d'un système de surveillance et d'annonce de crues,
- l'élaboration d'un plan de gestion de crise aux niveaux départemental et communal, tel qu'il est prévu dans le PCS,
- la mise en œuvre de réunions publiques d'information sur les risques, l'élaboration de documents d'information tels que le DICRIM, etc...,
- la réalisation d'ouvrages destinés à la réduction de l'aléa.

#### **3.2. LES MESURES DE PROTECTION**

Elles ont pour objectif la réduction des aléas par la construction d'ouvrages sur les secteurs les plus exposés et les plus vulnérables, telles que notamment:

- bassins de rétention dans les zones de ruissellement,
- digues de protection pour protéger les secteurs densément urbanisés,



- barrages écrêteurs de crue permettant de « retenir temporairement une partie du débit de la crue et de relâcher ensuite petit à petit le volume correspondant », ce qui réduit les effets de la crue sur la zone aval.

A noter : Les propriétaires ou gestionnaires, publics ou privés, des digues de protection sur les secteurs fortement urbanisés doivent se conformer aux prescriptions du décret du 11 décembre 2007 relatif à la sécurité des ouvrages hydrauliques.

### **3.3. LES MESURES DE SAUVEGARDE ET DE MITIGATION**

L'article L.562-1 du code de l'environnement définit au II alinéas 3° et 4° les mesures de sauvegarde et de mitigation prescrites dans le PPRI comme suit :

« II. Ces plans ont pour objet, en tant que besoin :

[...]

3° De définir les mesures de prévention, de protection et de sauvegarde qui doivent être prises, dans les zones mentionnées au 1° et au 2°, par les collectivités publiques dans le cadre de leurs compétences, ainsi que celles qui peuvent incomber aux particuliers ;

4° De définir, dans les zones mentionnées au 1° et au 2°, les mesures relatives à l'aménagement, l'utilisation ou l'exploitation des constructions, des ouvrages, des espaces mis en culture ou plantés existants à la date de l'approbation du plan qui doivent être prises par les propriétaires, exploitants ou utilisateurs. »

Ainsi, les **mesures de sauvegarde** regroupent l'ensemble des mesures de planification et de programmation tandis que les **mesures de mitigation** désignent généralement l'ensemble des interventions sur l'existant (bâtiments, ouvrages, biens).

Le détail de ces mesures, leur caractère obligatoire ou recommandé et, pour les mesures obligatoires, le délai de réalisation sont développées en fin de seconde partie du présent règlement.

#### **4. DISPOSITIONS GÉNÉRALES D'UTILISATION DU SOL**

Outre les dispositions spécifiques énumérées dans les pages suivantes pour les projets et les bâtis existants dans les zones de danger et de précaution, plusieurs règles générales d'utilisation du sol s'appliquent sur l'ensemble du territoire de la commune.

##### **4.1. LES CARRIÈRES**

Les demandes d'ouverture et d'exploitation de carrières, sablières ou gravières doivent être faites auprès de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) qui mènera une instruction.

Ces carrières, sablières ou gravières devront être conformes aux orientations du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) et du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) s'ils existent et au Schéma Départemental des Carrières, outil d'aide à la décision du Préfet pour la délivrance d'autorisations d'exploitation de carrières.

##### **4.2. LES TRAVAUX SUR LES LITS DES COURS D'EAU**

Tous ouvrages, travaux, installations et activités dans le lit des cours d'eau sont susceptibles d'être soumis à déclaration ou autorisation conformément à l'article R 214-1 du Code de l'Environnement.

Pour tous travaux relatifs à la ripisylve, il convient de se référer aux orientations et aux préconisations du SDAGE et/ou du SAGE.

##### **4.3. MAÎTRISE DES EAUX PLUVIALES ET DES RUISSELLEMENTS**

En application de l'article L.2224-8 du Code Général des Collectivités Territoriales, la commune doit, après enquête publique, délimiter des zones stratégiques pour limiter le ruissellement urbain :

- d'une part, les zones où il est nécessaire de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux,

- d'autre part, les zones de collecte et de stockage, voire de traitement des eaux pluviales lorsqu'elles apportent au milieu aquatique des pollutions susceptibles de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

Afin de limiter les ruissellements pluviaux, un schéma d'assainissement pluvial communal est rendu obligatoire et toute opération d'urbanisation nouvelle devra prévoir des mesures compensatoires suffisantes pour permettre une rétention des eaux pluviales dans la proportion de 120 litres/m<sup>2</sup> imperméabilisé.

Concernant les cours d'eau non cartographiés dans le présent PPRI ou pour lesquels aucune étude hydraulique n'a été réalisée, une bande de 20 mètres de part et d'autre de l'axe des cours d'eau, non constructible et non remblayable, doit être prévue afin de préserver les axes d'écoulement de l'eau et la stabilité des berges. L'étude éventuellement réalisée devra porter sur l'ensemble du cours d'eau.

#### **4.4. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES AUX OCCUPATIONS AGRICOLES OU FORESTIÈRES DU SOL**

- Il est recommandé d'augmenter les surfaces boisées par limitation du défrichement afin de réduire les volumes de ruissellement et d'en étaler les effets.
- Une attention particulière sera portée aux modes culturaux et à la constitution de haies pouvant entraîner le ralentissement des écoulements ou augmenter la capacité de stockage des eaux sans pour autant créer d'obstacles à leur écoulement.
- Conformément au code de l'Environnement, l'entretien du lit mineur du cours d'eau pourra être autorisé, soit par un déboisement sélectif, soit par enlèvement des atterrissements.
- L'entretien des berges par reboisement des talus érodés et entretien sélectif de la ripisylve se fera en accord avec les orientations du SDAGE et du SAGE.

#### **4.5. DISPOSITIONS CONSTRUCTIVES OBLIGATOIRES POUR LES PROJETS NOUVEAUX IMPLANTÉS EN ZONE INONDABLE**

Les techniques suivantes, non exhaustives, sont à mettre en œuvre sous la responsabilité du maître d'ouvrage et de son maître d'œuvre dans le cadre de constructions nouvelles ou de travaux sur le bâti existant, en zone inondable :

- Les fondations, murs et parties de la structure en dessous de la cote de PHE devront comporter sur leur partie supérieure une arase étanche. Les matériaux de ces structures sensibles à la corrosion devront être traités avec des produits hydrofuges ou anti-corrosifs.

- Les fondations des constructions seront ancrées dans le sol de façon à résister à des affouillements, à des tassements ou à des érosions. Elles devront être capables de résister à la pression hydrostatique.
- Les travaux de second œuvre (cloisons, menuiseries, portes, etc.) et les revêtements (sols, murs, etc.) en dessous de la cote de PHE seront réalisés avec des matériaux insensibles à l'eau, ou correctement traités.
- Les aménagements autorisés ne devront pas conduire à la création de stocks de produits ou objets de valeur, vulnérables à l'eau, en dessous de la cote de référence.
- Le stockage des produits polluants, quelle que soit leur quantité ou concentration, devra être réalisé dans des récipients étanches et protégés contre les effets d'une crue centennale. La nomenclature de ces produits est fixée par la législation sur les installations classées, et par le Règlement Sanitaire Départemental.
- Les équipements électriques devront être placés au-dessus de la cote de référence, à l'exception des dispositifs d'épuisement ou de pompage.
- Les citernes enterrées ou non et les citernes sous pression ainsi que tous les récipients contenant des hydrocarbures, du gaz, des engrais liquides, des pesticides, et d'une façon générale, tous les produits sensibles à l'humidité, devront être protégés contre les effets de la crue centennale (mis hors d'eau ou fixés et rendus étanches).
- Les clôtures et les plantations d'alignement devront être étudiées de façon à leur préserver une transparence maximale à l'écoulement.
- Les réseaux extérieurs d'eau, de gaz et d'électricité devront être dotés d'un dispositif de mise hors-service, ou bien réalisés entièrement au dessus de la cote de référence.
- Les réseaux d'assainissement nouvellement réalisés devront être étanches et munis de clapets anti-retour. Les bouches d'égouts devront être verrouillées.
- Il conviendra d'éviter tout aménagement concourant à imperméabiliser de grandes surfaces, sauf à prévoir des bassins de rétention suffisamment dimensionnés ou des procédés limitant le ruissellement.
- En matière de pluvial, il convient de rechercher la mise en œuvre de techniques compensatoires à l'urbanisme favorisant l'infiltration des eaux pluviales sur place et le ralentissement des écoulements (tranchées filtrantes, puits d'infiltration, chaussée réservoir, etc.)

- Aucune construction ou remblai n'est admis dans une bande de 20 mètres de part et d'autre de l'axe des ruisseaux non cartographiés au présent PPRI. Cette emprise pourra être précisée en fonction des résultats d'une étude hydraulique menée à l'échelle du bassin versant des ruisseaux sur l'hypothèse d'une crue centennale.

#### **4.6. LES CAMPINGS**

La création de campings et de parcs résidentiels de loisirs (PRL) ou l'augmentation de la capacité d'accueil de ceux existants sont interdits en zones rouges et bleue.

Dans les campings ou PRL existants, les projets de travaux (piscines, clôtures, constructions, etc...) sont soumis aux prescriptions réglementant ces travaux.

#### **4.7. LES DÉPÔTS ET REMBLAIS**

Les dépôts de matériaux et conditionnements susceptibles d'être emportés ou de gêner l'écoulement des eaux en cas de crue sont interdits en zones rouges et bleue. Il s'agit en particulier des décharges, des dépôts d'ordures et de déchets ainsi que des dépôts et stockages de produits dangereux ou polluants.

Sauf mentions particulières dans le règlement, sont également interdits en zones rouges et bleue tous les travaux d'affouillement ou d'exhaussement des sols, notamment les remblais et en particulier les endiguements sauf s'ils sont de nature à protéger des lieux fortement urbanisés ou prévus dans le cadre d'un projet d'utilité publique.

### **5. CONVENTIONS**

Afin de pouvoir édicter des règles simples et dont la mise en oeuvre présente le moins de difficultés possibles, il est nécessaire de bien définir les repères d'altitude qui serviront de calage aux différentes prescriptions du règlement :

- La **cote TN** du terrain est le niveau du terrain naturel existant avant travaux,
- La **cote de PHE** désigne la cote NGF des Plus Hautes Eaux de la crue de référence, cote historique ou calculée.
- La **cote PHE + 30 cm** est souvent utilisée pour définir l'aménagement de la surface du 1<sup>er</sup> plancher aménagé. Cette surélévation de 30 cm est liée à l'incertitude des modèles mathématiques.

Ces cotes altimétriques sont établies en référence au Nivellement Général de la France (**NGF**) qui définit le nivellement officiel de la France métropolitaine.

Toute demande d'autorisation en zone inondable devra être accompagnée d'un lever topographique rattaché au Nivellement Général de la France (**NGF**) et dressé par un géomètre expert avec une précision altimétrique de 0,10 m.

**La vente ou la location d'un bien immobilier situé dans l'une des zones rouges et bleue, de risque fort ou modéré, doit faire l'objet d'une Information des Acquéreurs et des Locataires (IAL).**

Dans chaque zone, le règlement du PPRI définit un ensemble de mesures applicables :

- aux projets nouveaux dans les différentes zones (mesures de prévention)
- aux aménagements existants en zones rouges et en zone bleue (mesures de mitigation)

## **SECONDE PARTIE :**

### **CLAUSES RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES AUX PROJETS NOUVEAUX DANS CHAQUE ZONE**

# 1. ZONES ROUGES DE DANGER

## Rn et Ru

- Zone de danger Rn = zone inondable d'aléa fort en secteur à enjeu modéré (secteur non urbanisé)
- Zone de danger Ru = zone inondable d'aléa fort en secteur à forts enjeux (secteur urbanisé)

**OBJECTIF** : ne pas accroître la population, le bâti et les risques dans ces zones de danger, en permettant seulement une évolution minimale du bâti en zone urbaine pour favoriser la continuité de vie et le renouvellement urbain



## **ZONES ROUGES DE DANGER Rn et Ru**

**Rappel** : Les zones rouges en secteur naturel **Rn** ou urbain **Ru** ont pour principe l'interdiction de toute construction nouvelle, y compris l'interdiction d'établir de nouveaux campings et parcs résidentiels de loisirs, ou d'augmenter la capacité d'accueil de campings ou PRL existants et l'interdiction de tous remblais, dépôts ou exhaussements.

## **SONT INTERDITS**

Tous **les travaux et projets nouveaux**, de quelque nature qu'ils soient, à l'exception de ceux visés au paragraphe ci-dessous (intitulé "SONT ADMIS").

## **SONT ADMIS** sous réserve l'application des mesures constructives définies au chapitre 4.5 de la 1<sup>ère</sup> partie

- Les **travaux d'entretien et de gestion courants** (traitements de façades, réfection de toiture, peinture, etc...)
- Les **créations d'ouvertures au-dessus de la cote de la PHE.**
- Les **créations d'ouvertures en dessous de la cote de la PHE** sous réserve que tous les ouvrants soient équipés de batardeaux.
- Les **piscines au niveau du terrain naturel**, à condition qu'un balisage permanent du bassin soit mis en place afin d'assurer la sécurité des personnes et des services de secours.

## ZONES ROUGES DE DANGER Rn et Ru

- Les **modifications de constructions existantes et/ou leur changement de destination**, sous réserve:
- de ne pas créer de logements supplémentaires,
  - en cas de changement de destination, que ce changement n'augmente pas la vulnérabilité et améliore la sécurité des personnes,
  - que la surface du 1<sup>er</sup> plancher aménagé soit calée sur vide sanitaire à la cote minimum PHE + 30 cm et que celle du garage soit calée au minimum à la cote de PHE. Dans le cas où la PHE ne serait pas définie, la surface de plancher sera calée sur vide sanitaire à 50 cm au-dessus du terrain naturel ou de la voie d'accès au terrain lorsqu'elle lui est supérieure.
- 
- Ces règles restent valables dans le cas d'une **reconstruction**, sur une même parcelle sous réserve:
    - que la démolition soit concomitante avec la demande de permis de construire,
    - que la construction ne soit pas située à moins de 50 m du pied d'une digue, et soit réalisée sur vide sanitaire,
    - que la surface du premier plancher aménagé soit calée au minimum à la cote de la PHE + 30 cm ou, lorsque la PHE n'a pas été définie, au minimum, 50 cm au-dessus du terrain naturel ou de la voie d'accès lorsqu'elle lui est supérieure. La surface du plancher du garage devra être calée au minimum à la cote de PHE.
    - que la reconstruction ne soit pas consécutive à un sinistre lié à une inondation.
- 
- **Cas particuliers en zone Ru :**

Outre les mesures permises ci-dessus pour toutes les zones rouges, la modification du rez-de-chaussée de bâtiments existants et/ou leur changement de destination, seront autorisés à condition que ce rez-de-chaussée ne soit pas destiné à du logement.

    - Le premier plancher aménagé pourra être calé **sous la cote de PHE**, et notamment au niveau du terrain naturel, à condition:
    - que la hauteur sous plafond restant, si le plancher est remonté à la cote de PHE + 30 cm, soit inférieure à 2 m,
    - que des mesures permettant de diminuer la vulnérabilité du bâtiment lui-même soient prises (pose de batardeaux, etc...),
    - que les biens puissent être mis en sécurité (mise hors d'eau des marchandises ou des biens à l'intérieur, etc...),
    - que les personnes ne soient pas mises en danger (fermeture en cas d'alerte aux crues, etc...).

## ZONES ROUGES DE DANGER Rn et Ru

- Les **extensions au sol** des bâtiments d'habitation existants (une seule fois à compter de la date d'application du présent document) dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, et les extensions au sol des bâtiments d'activités, industries, commerces ou agricoles existants (une seule fois à compter de la date d'application du présent règlement) dans la limite de 20 % de l'emprise au sol du bâti existant, sous réserve que :
  - la surface du 1<sup>er</sup> plancher aménagé soit calée sur vide sanitaire à la cote minimum PHE + 30 cm et que celle du garage soit calée au minimum à la cote de PHE. Dans le cas où la PHE ne serait pas définie, la surface de plancher sera calée sur vide sanitaire à 50 cm au-dessus du terrain naturel ou de la voie d'accès au terrain lorsqu'elle lui est supérieure,
  - que l'extension s'accompagne de mesures compensatoires de nature à diminuer la vulnérabilité du bâtiment lui-même (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE, etc...).
- **Cas particulier des bâtiments d'habitation existants disposant d'un étage accessible:**

Leur extension pourra être autorisée au même niveau que le plancher du rez-de-chaussée existant, dans la limite de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol, sous réserve que l'extension s'accompagne de mesures compensatoires de nature à diminuer la vulnérabilité du bâtiment lui-même (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE, etc...).
- Les **extensions à l'étage** des bâtiments, sans création de logement ou d'activité supplémentaire et sous réserve que l'extension s'accompagne de mesures compensatoires de nature à **diminuer la vulnérabilité du bâtiment** lui-même (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE, etc...).
- Les **parcs collectifs de stationnement de véhicules (publics ou sous la gestion d'une personne morale)**, sous réserve qu'ils soient signalés comme étant inondables et que leur évacuation soit organisée à partir d'un dispositif de prévision des crues ou d'alerte prévu au PCS, sans création de remblais et sous réserve qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues.

## **ZONES ROUGES DE DANGER Rn et Ru**

- Les **équipements d'intérêt général**, sous réserve qu'ils soient construits à plus de 50 m du pied d'une digue. Une étude hydraulique devra en définir les conséquences amont et aval et déterminer leur impact sur l'écoulement des crues, les mesures compensatoires à adopter visant à annuler leurs effets sur les crues et les conditions de leur mise en sécurité. Elle devra en outre faire apparaître les conséquences d'une crue exceptionnelle (1,5 fois le débit centennal). Émargent à cette rubrique les travaux ou aménagements sur les ouvrages existants et les digues intéressant la sécurité publique, y compris la constitution de remblais destinés à une protection rapprochée des lieux densément urbanisés, démontrée par une étude hydraulique, et après obtention des autorisations réglementaires (Loi sur l'eau et Déclaration d'Utilité Publique).
  
- Tous travaux d'**aménagements sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs** de plein air sans création de remblais, sous réserve qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues et qu'ils soient situés à plus de 50m du pied d'une digue. Est également autorisée la création de surfaces de plancher pour des locaux non habités à usage de sanitaires, vestiaires, locaux à matériels, et sous réserve que la surface des planchers soit calée à la cote PHE + 30 cm lorsqu'elle a été définie (dans le cas contraire, elle sera calée au minimum 50 cm au-dessus du terrain naturel ou de la voie d'accès lorsqu'elle lui est supérieure) et sous réserve que les conséquences de ces aménagements sur l'écoulement des crues soient négligeables.
  
- En **zone Rn uniquement**, la création ou modification de **clôtures et de murs** dans la mesure où ils permettent une transparence à l'écoulement (grillages à mailles larges, c'est-à-dire dont le plus petit côté est supérieur à 5 cm, sur un mur bahut de 20 cm de haut maximum)
  
- En **zone Ru uniquement**, la création ou modification de **clôtures et de murs** excédant 20 cm de haut à condition de ne pas constituer un obstacle majeur à l'écoulement des eaux. Pour cela, au moins 30 % de leur surface située entre le sol et la cote de la PHE devra être laissée transparente aux écoulements, sous forme de barbacanes, portails ajourés, grillages à mailles larges, etc...
  
- La **réalisation de réseaux secs** enterrés nouveaux sous réserve qu'ils ne soient pas vulnérables aux crues et sous réserve de l'obturation des gaines.

## ZONES ROUGES DE DANGER Rn et Ru

- La **réalisation de réseaux humides nouveaux** ( eau potable) sous réserve qu'ils soient étanches et munis de clapets anti-retour.
- La **réalisation de réseaux humides nouveaux** (assainissement) sous réserve qu'ils se prémunissent des entrées d'eau parasites et qu'ils soient munis de clapets anti-retour. Les bouches d'égouts doivent être verrouillées.
- L'implantation d'**unités de production d'électricité d'origine photovoltaïque prenant la forme de champs de capteurs (appelées fermes ou champs photo-voltaïques)**, sous réserve :
  - qu'une étude hydraulique basée sur la crue de référence du présent PPRI précise, sur le site d'implantation, les hauteurs d'eau et les vitesses d'écoulement,
  - que le projet se situe à plus de 50 m comptés à partir du pied des digues et dans une zone où la vitesse d'écoulement calculée dans l'étude hydraulique soit inférieure à 0,50 m/s,
  - que la sous-face des panneaux soit située au-dessus de la cote de la PHE indiquée dans l'étude hydraulique et au présent PPRI,
  - qu'une notice de sécurité spécifique, garantisse la solidité de l'ancrage des poteaux (avis d'expert) pour résister au débit et à la vitesse d'une crue centennale étudiés dans l'étude hydraulique, et prenne en compte l'arrivée éventuelle d' embâcles (pièges par pieux...).

Sont admis dans ce cadre les bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement de ces unités, sous réserve que leurs installations électriques soient hors d'eau et que les ouvrants situés sous la cote PHE soient protégés (atardeaux ou portes étanches).

## 2. ZONE ROUGE DE PRECAUTION

Rp

- Zone de précaution Rp = zone inondable d'aléa modéré et à enjeux modérés (secteurs non urbanisés)

### **OBJECTIFS :**

- *préserver les zones d'expansion de crue non urbanisées*
- *interdire tout projet susceptible d'aggraver le risque existant ou d'en provoquer de nouveaux*
- *interdire toute construction favorisant un isolement des personnes et/ou inaccessible aux secours*

## **ZONE ROUGE DE PRECAUTION Rp**

**Rappel** : La zone rouge de précaution en secteur naturel **Rp** a pour principe l'interdiction de toute construction nouvelle afin de ne pas l'exposer à un risque et de préserver les champs d'expansion de crues, y compris l'interdiction d'établir de nouveaux campings et parcs résidentiels de loisirs, et l'interdiction d'augmenter la capacité d'accueil de campings ou PRL existants.

Sont également interdits tous remblais, dépôts ou exhaussements.

## **SONT INTERDITS**

Tous **les travaux et projets nouveaux**, de quelque nature qu'ils soient, à l'exception de ceux visés au paragraphe ci-dessous (intitulé "SONT ADMIS").

## **SONT ADMIS** sous réserve de l'application des mesures constructives définies à au chapitre 4.5 de la 1<sup>ère</sup> partie

### ➤ **Les travaux et projets admis en zones Rn**

### ➤ **Les serres nécessaires à l'activité agricole**, sous réserve :

- que le demandeur soit exploitant à titre principal. Il devra donc fournir son affiliation AMEXA et le relevé parcellaire.
- que soit pris en compte l'écoulement des eaux :
- soit en assurant une transparence totale par un dispositif permettant le libre écoulement des eaux à l'intérieur des serres,
- soit en respectant les règles d'implantation suivantes : la largeur ne devra pas excéder 20 m, la plus grande dimension sera implantée dans le sens d'écoulement principal, un espace minimal au moins égal à la moitié de la largeur d'emprise sera maintenu de façon à séparer les modules dans le sens de la largeur et de 10 m dans le sens longitudinal (sens du courant).

Exemple : pour implanter quatre serres de chacune 9,60 m de large, il sera possible de les accoler deux à deux, (chaque module fera donc 19,2 m d'emprise), en laissant libres 9,60 m entre les deux modules.

## **ZONE ROUGE DE PRECAUTION Rp**

- **La construction ou l'extension de bâtiments agricoles de stockage**, nécessaire à l'exploitation agricole, à l'exclusion de tous projets de construction à usage d'habitation, de tous projets de bâtiments susceptibles d'accueillir du public (caveau de vente, bureau d'accueil, etc...) ou d'abriter des animaux, tous projets concernant une activité de transformation agro-alimentaire (cave particulière, fromagerie, etc.), dans la limite maximale de 400 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, sous réserve:
- que le demandeur soit exploitant à titre principal. Il devra donc fournir son affiliation AMEXA et le relevé parcellaire,
  - de caler la surface du plancher à la cote de la PHE, ou, à défaut de sa connaissance, à 30 cm au-dessus du terrain naturel.

Cette autorisation est accordée dans la limite d'**une seule demande par exploitation** à compter de la date d'application du présent document.

- **Les plate-formes refuges** pour mettre hors d'eau les animaux, sans toitures ni murs, dans la limite de 4 m<sup>2</sup> par animal de l'exploitation et sous réserve :
- que le demandeur soit exploitant à titre principal. Il devra donc fournir son affiliation AMEXA et le relevé parcellaire.
  - de caler la surface de la plate-forme à la cote de la PHE, ou, à défaut de sa connaissance, à 30 cm au-dessus du terrain naturel.



## 3 . Z O N E B L E U E D E P R E C A U T I O N

B u

- Zone de précaution Bu = zone inondable d'aléa modéré en secteur à enjeux forts (secteurs urbains)

**OBJECTIF** : *permettre un développement urbain prenant en compte l'exposition au risque de façon à ne pas augmenter la vulnérabilité*

## ZONE BLEUE DE PRECAUTION Bu

**Rappel** : La zone **Bu** permet la réalisation de travaux et projets nouveaux en secteur urbain, sous réserve de certaines interdictions ou conditions.

### SONT INTERDITS

- Tous projets de construction d'**établissements à caractère stratégique** (nécessaires à la gestion de crise, tels que : casernes de pompiers, gendarmerie, etc.) **ou vulnérable** (maison de retraite, établissement hospitalier...)
- **Tous remblais, dépôts ou exhaussements**, à l'exception des digues autorisées destinées à une protection contre les inondations.
- **La création de nouveaux campings, parcs résidentiels de loisirs et aire d'accueil des gens du voyage**, ainsi que l'augmentation de leur capacité d'accueil.
- Tous **les travaux et projets nouveaux situés dans une bande de 50 m** comptés à partir du pied des digues et susceptibles d'aggraver le risque.

### SONT ADMIS sous réserve de l'application des mesures constructives définies au chapitre 4.5 de la 1<sup>ère</sup> partie

- Les **travaux d'entretien et de gestion courants** (traitements de façades, réparation de toiture, peinture, etc...),
- Les **créations d'ouvertures au-dessus de la cote de la PHE**,
- Les **créations d'ouvertures en dessous de la cote de la PHE** sous réserve que tous les ouvrants soient équipés de batardeaux,
- Les **piscines au niveau du terrain naturel**, à condition qu'un balisage permanent du bassin soit mis en place afin d'assurer la sécurité des personnes et des services de secours.

## **ZONE BLEUE DE PRECAUTION Bu**

- Les **constructions nouvelles** (à l'exclusion des établissements vulnérables ou stratégiques), les **extensions** ou les **modifications de bâtiments existants** sous réserve :
- que la surface du 1<sup>er</sup> plancher aménagé soit calée au minimum à la cote de PHE + 30 cm et que la surface des garages et pièces annexes soit calée au minimum à la cote de PHE
  - que les bâtiments à usage d'habitation soient réalisés sur vide sanitaire. Les autres types de locaux pourront être réalisés selon d'autres techniques afin de garantir notamment la protection contre les remontées par capillarité.
- 
- **Cas particuliers des bâtiments d'habitation existants disposant d'un étage accessible:**  
Leur extension pourra être autorisée au même niveau que le plancher du rez-de-chaussée existant, dans la limite de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol, sous réserve que l'extension s'accompagne de mesures compensatoires de nature à diminuer la vulnérabilité du bâtiment lui-même (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE, etc...).
- 
- **Modification et/ou changement de destination de rez-de-chaussée existant au niveau du sol:**  
Ils seront autorisés à condition :
    - que ce rez-de-chaussée ne soit pas destiné à du logement,
    - de montrer que la hauteur sous plafond restant, si le plancher est remonté à la cote PHE + 30 cm, soit inférieure à 2 m,
    - que des mesures permettant de diminuer la vulnérabilité du bâtiment lui-même soient prises (pose de batardeaux, etc...),
    - que les biens puissent être mis en sécurité (mise hors d'eau des marchandises ou des biens à l'intérieur, etc...),
    - que les personnes ne soient pas mises en danger (fermeture en cas d'alerte aux crues, etc...).
- 
- La création ou la modification de **clôtures et de murs** ne constituant pas un obstacle majeur à l'écoulement des eaux. Pour cela, au moins 30 % de leur surface située entre le sol et la cote de la PHE devra être laissée transparente aux écoulements, sous forme de barbacanes, portails ajourés, grillages à mailles larges, etc...

## ZONE BLEUE DE PRECAUTION Bu

- 
- Les **équipements d'intérêt général**, sous réserve qu'ils soient construits à plus de 50 m du pied d'une digue. Une étude hydraulique devra en définir les conséquences amont et aval et déterminer leur impact sur l'écoulement des crues, les mesures compensatoires à adopter visant à annuler leurs effets sur les crues et les conditions de leur mise en sécurité. Elle devra en outre faire apparaître les conséquences d'une crue exceptionnelle (1,5 fois le débit centennal). Émergent à cette rubrique les travaux ou aménagements sur les ouvrages existants et les digues intéressant la sécurité publique, y compris la constitution de remblais destinés à une protection rapprochée des lieux densément urbanisés, démontrée par une étude hydraulique, et après obtention des autorisations réglementaires (Loi sur l'eau et Déclaration d'Utilité Publique).
- Tous travaux d'**aménagements sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs** de plein air sans création de remblais et sous réserve qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues et qu'ils soient situés à plus de 50 m du pied d'une digue.
  - Est également autorisée la création de surfaces de plancher pour des locaux non habités à usage de sanitaires, vestiaires, locaux à matériels, sous réserve que la surface des planchers soit calée à la cote PHE + 30 cm lorsqu'elle a été définie (dans le cas contraire, elle sera calée au minimum 50 cm au-dessus du terrain naturel ou de la voie d'accès lorsqu'elle lui est supérieure) et sous réserve que les conséquences de ces aménagements sur l'écoulement des crues soient négligeables.
- Les **parcs collectifs de stationnement de véhicules (publics ou sous la gestion d'une personne morale)**, sous réserve qu'ils soient signalés comme étant inondables et que leur évacuation soit organisée à partir d'un dispositif de prévision des crues, sans création de remblais et sous réserve qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues.
- La **réalisation de réseaux secs** enterrés nouveaux sous réserve qu'ils ne soient pas vulnérables aux crues et de l'obturation des gaines.
- La **réalisation de réseaux humides nouveaux** ( eau potable) sous réserve qu'ils soient étanches et munis de clapets anti-retour.
- La **réalisation de réseaux humides nouveaux** (assainissement) sous réserve qu'ils se prémunissent des entrées d'eau parasites et qu'ils soient munis de clapets anti-retour. Les bouches d'égouts doivent être verrouillées.

## ZONE BLEUE DE PRECAUTION Bu

- L'implantation d'**unités de production d'électricité d'origine photovoltaïque prenant la forme de champs de capteurs (appelées fermes ou champs photo-voltaïques)** sous réserve :
- qu'une étude hydraulique basée sur la crue de référence du présent PPRI précise, sur le site d'implantation, les hauteurs d'eau et les vitesses d'écoulement,
  - que le projet se situe à plus de 50 m comptés à partir du pied des digues et dans une zone où la vitesse d'écoulement calculée dans l'étude hydraulique soit inférieure à 0,50 m/s,
  - que la sous-face des panneaux soit située au-dessus de la cote de la PHE indiquée dans l'étude hydraulique et au présent PPRI,
  - qu'une notice de sécurité spécifique, garantisse la solidité de l'ancrage des poteaux (avis d'expert) pour résister au débit et à la vitesse d'une crue centennale étudiés dans l'étude hydraulique, et prenne en compte l'arrivée éventuelle d'embâcles (pièges par pieux...).

Sont admis dans ce cadre les bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement de ces unités, sous réserve que leurs installations électriques soient hors d'eau et que les ouvrants situés sous la cote PHE soient protégés (batardeaux ou portes étanches).

## 4. Zones de précaution Z1 et Z2

Zone de précaution résiduelle Z1 = zone non soumise à la crue de référence mais potentiellement inondable par une crue exceptionnelle

Zone de précaution élargie Z2 = le reste du territoire communal

### **OBJECTIFS :**

- *permettre le développement urbain en tenant compte du risque potentiel en cas de crue supérieure à la crue de référence (Z1)*
- *permettre le développement urbain des secteurs non inondables sans aggraver l'inondabilité des zones inondables (Z2)*

## **ZONES DE PRECAUTION Z1 et Z2**

***Rappel** : La zone de précaution **Z1** a pour principe l'autorisation de tous travaux et projets nouveaux excepté les bâtiments à caractère stratégique ou vulnérable, dans la mesure où ces travaux et projets n'aggravent pas le risque et la vulnérabilité des personnes. La zone **Z2** permet l'implantation de tout type de projets, sous réserve du respect des dispositions ci-dessous.*

*Ces zones ne sont pas considérées comme inondables au titre de l'information des acquéreurs et des locataires.*

## **SONT INTERDITS**

- **En Z1 uniquement:** Tous **projets de construction d'établissements à caractère stratégique** (casernes de pompiers, gendarmerie, etc.).

## **SONT ADMIS**

- **Tous les travaux, de quelque nature qu'ils soient**, à condition qu'ils respectent les dispositions suivantes :
  - Sauf dans le cas de projet de construction d'un seul logement, les projets d'urbanisation devront comporter des mesures compensatoires liées à l'imperméabilisation, à raison au minimum de 120 litres de rétention par m<sup>2</sup> imperméabilisé, réalisées soit dans le cadre d'une réflexion d'ensemble, au travers d'un dossier loi sur l'eau ou non, soit à la parcelle.
  - Le réseau pluvial doit être dimensionné au maximum sur la base d'un débit décennal de manière à ne pas amener à la zone de danger un surplus d'eau de ruissellement.
  - En Z1 uniquement: les planchers aménagés des constructions neuves seront calés à 30 cm minimum au-dessus du terrain naturel.

## **5. Zones Rouges et Bleues**

**Rd, Ru, Rn, Rp, Bu**

**Mesures de prévention, de protection et de sauvegarde**

- **Clauses réglementaires imposées aux collectivités ou aux particuliers en zones rouges et bleue**



## **MESURES DE PREVENTION, DE PROTECTION ET DE SAUVEGARDE**

Les mesures de prévention, de protection et de sauvegarde, issues de l'article L.562-1 alinéa 3 du code de l'Environnement, correspondent aux mesures collectives ou particulières à mettre en œuvre pour réduire globalement la vulnérabilité des biens et des personnes. Certaines sont issues de la réglementation de l'environnement ou d'autres textes, mais rappelées ici, puisque relevant du même objectif de précaution, de protection et de sauvegarde.

Les mesures énoncées ci-dessous sont rendues obligatoires par le présent PPRI, dans les délais indiqués. La collectivité ou les personnes concernées sont également précisées pour chaque mesure.

### **1. Obligation d'information du public**

**Cible: le maire / Délai: tous les 2 ans**

Le maire doit délivrer au moins une fois tous les deux ans auprès de la population une information périodique sur les risques naturels. Cette procédure devra être complétée par une obligation d'informer annuellement l'ensemble des administrés par un relai laissé au libre choix de la municipalité (bulletin municipal, réunion publique, diffusion d'une plaquette) sur les mesures obligatoires et recommandées pour les projets futurs et pour le bâti existant.

### **2. Élaboration d'un Plan communal de sauvegarde (PCS)**

**Cible: le maire / Délai: 2 ans à compter de l'approbation du PPRI**

Le maire doit élaborer un plan communal de sauvegarde (PCS), conformément à l'article 13 de la loi n°2004-811 du 13 août 2004 relative à la modernisation de la sécurité civile, dans un délai de deux ans à compter de la date d'approbation du PPRI par le Préfet du département. Cet article précise que « le plan communal de sauvegarde regroupe l'ensemble des documents de compétence communale contribuant à l'information préventive et à la protection de la population. Il détermine, en fonction des risques connus, les mesures immédiates de sauvegarde et de protection des personnes, fixe l'organisation nécessaire à la diffusion de l'alerte et des consignes de sécurité, recense les moyens disponibles et définit la mise en œuvre des mesures d'accompagnement et de soutien de la population. Il peut désigner l'adjoint au maire ou le conseiller municipal chargé des questions de sécurité civile. Il doit être compatible avec les plans d'organisation des secours arrêtés en application des dispositions de l'article 14. »

## **MESURES DE PREVENTION, DE PROTECTION ET DE SAUVEGARDE**

### **3. Zonage d'assainissement pluvial**

**Cible: la commune / Délai: 5 ans**

S'il n'est pas déjà réalisé, la commune devra établir un zonage d'assainissement pluvial, conformément à l'article L2224-10 3° du Code Général des Collectivités Territoriales, dans un délai de cinq ans à compter de l'approbation du PPRI.

### **4. Ouverture à l'urbanisation / élaboration ou révision de PLU**

**Cible: la commune / Délai: lors de l'élaboration ou de la révision du PLU.**

Lorsqu'une commune envisage une extension d'urbanisation, l'accès des secours devra être préalablement étudié. Le maire devra consulter le SDIS pour avis, sur la base d'une étude d'accès et de danger. Les éventuelles préconisations seront intégrées au PCS.

### **5. Diagnostic des digues**

**Cible: propriétaires des digues, particuliers ou collectivités compétentes / Délai: 1 à 5 ans**

Les propriétaires ou gestionnaires, publics ou privés, des digues de protection sur les secteurs fortement urbanisés doivent se conformer aux prescriptions du décret du 11 décembre 2007, modifié relatif à la sécurité des ouvrages hydrauliques.

Suivant leurs caractéristiques et la population protégée, les digues de protection des lieux habités doivent faire l'objet de la part de leur propriétaire d'un diagnostic complet suivant une fréquence de 1 à 5 ans.

### **6. Pose de repères de crues, ou de laisses de mer ou de hauteurs de vagues**

**Cible: collectivités compétentes / Délai: 5 ans**

La pose de repères de crue constitue un élément majeur de la conscience du risque et de l'information préventive. Les collectivités sont donc incitées à poser ces marques, dans les secteurs les plus pertinents et de passage public, en fonction des informations en leur possession (connaissance historique, relevé PHE de la DDTM, etc...)

## **6. Zones Rouges et Bleues** **Rd, Ru, Rn, Rp, Bu** **Mesures de mitigation**

- **Cluses réglementaires applicables aux biens existants situés en zones rouges et bleue.**

## **MESURES DE MITIGATION**

La vulnérabilité actuellement préoccupante des biens existants en zone inondable a suscité la prise en compte de nouvelles mesures lors de l'élaboration du PPRI. Ces dernières, appelées « mesures de mitigation » ont pour objectif :

- **D'assurer la sécurité des personnes** (adaptation des biens ou des activités dans le but de réduire la vulnérabilité des personnes : espace refuge, travaux de consolidation d'ouvrages de protection).
- **De réduire la vulnérabilité des biens** (limiter les dégâts matériels et les dommages économiques).
- **De faciliter le retour à la normale** (adapter les biens pour faciliter le retour à la normale lorsque l'événement s'est produit : choix de matériaux résistant à l'eau, etc... Atténuer le traumatisme psychologique lié à une inondation en facilitant l'attente des secours ou de la décrue, ainsi qu'une éventuelle évacuation dans des conditions de confort et de sécurité satisfaisante).

Pour les biens construits ou aménagés conformément aux dispositions du code de l'urbanisme et avant approbation du présent PPRI, les travaux relevant de certaines mesures individuelles sur le bâti sont désormais rendus obligatoires et ne s'imposent **que dans la limite de 10 % de la valeur vénale ou estimée du bien considéré** à la date d'approbation du plan (article R.562-5 du code de l'Environnement).

Sauf disposition plus contraignante explicitée dans le présent règlement, la mise en oeuvre de ces dispositions doit s'effectuer dès que possible et **dans un délai maximum de 5 ans à compter de l'approbation du présent plan** (en application de l'article L.562-1 III du Code de l'Environnement, suivant les modalités de son décret d'application). A défaut de mise en oeuvre de ces mesures dans les délais prévus, le préfet peut imposer la réalisation de ces mesures **aux frais du propriétaire, de l'exploitant ou de l'utilisateur**.

L'article L.561-3 du code de l'environnement dispose que tous les travaux de mise en sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens peuvent bénéficier d'une subvention de l'État. Cette subvention issue du Fond de Prévention des Risques Naturels Majeurs, dit « Fond Barnier » vise à encourager la mise en oeuvre de ces mesures et concerne :

- les particuliers (biens d'habitation) à hauteur de 40 %
- les entreprises de moins de vingt salariés (biens à usage professionnel) à hauteur de 20 %

# MESURES DE MITIGATION

## 1. MESURES OBLIGATOIRES

### 1.1. DIAGNOSTIC ET AUTO-DIAGNOSTIC DES BÂTIMENTS

**Cible: propriétaire ou gestionnaire du bâtiment / Délai de réalisation: 2 ans à partir de la date d'approbation du présent PPRI**

Le **diagnostic** concerne les établissements recevant du public et les bâtiments collectifs situés en zone inondable, ainsi que l'ensemble des réseaux considérés comme stratégiques. Il doit être effectué par des personnes ou des organismes qualifiés en matière d'évaluation des risques naturels et de leurs effets socio-économiques. Il doit comporter au minimum les éléments suivants :

- (1) Un plan du ou des bâtiments (annexes et voies d'accès comprises) ou des infrastructures
- (2) Une connaissance de l'aléa ainsi que des conditions d'inondation du site
- (3) L'organisation de l'alerte et des secours
- (4) Une description de la méthode de diagnostic utilisée
- (5) Les éléments justificatifs de l'expérience et de la compétence de la personne ou de l'organisme ayant réalisé le diagnostic
- (6) Une description et une analyse des fonctionnements et des procédés de fabrication (dans le cas des activités économiques)
- (7) L'identification de tous les éléments structuraux et non structuraux présentant un caractère vulnérable en cas d'inondation (estimation des dommages et dysfonctionnements potentiels sur les réseaux et au droit des bâtiments)
- (8) Une définition des actions de renforcement possible et de mesures de réduction de la vulnérabilité, accompagnée d'un descriptif technique et économique des mesures proposées et d'une justification du choix des mesures sélectionnées. Le diagnostic veillera notamment à proposer les mesures à prévoir, destinées à répondre aux objectifs fixés par la loi, qui seront hiérarchisées
- (9) La définition d'un calendrier de mise en œuvre des actions sélectionnées, sans dépasser **un délai de 5 ans** à l'issue de la production du diagnostic.

## **MESURES DE MITIGATION**

Pour tous les autres biens situés en zone inondable, le propriétaire du bien est dans l'obligation de mener un **auto-diagnostic** : cet auto-diagnostic contient les mêmes éléments que le diagnostic, en particulier les points (1), (2), (4), (7), (8) et (9), mais l'analyse du point (6) est laissée à l'initiative du propriétaire, sans recours obligatoire à un organisme qualifié. Cette démarche doit permettre d'identifier le *degré d'inondabilité* du bâtiment, à savoir la hauteur d'eau susceptible de recouvrir le premier plancher aménagé et, si nécessaire, les mesures à mettre en œuvre sur l'habitation. Chaque propriétaire pourra à cet effet prendre directement l'attache de la commune ou à défaut des services de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) qui lui communiqueront la cote NGF des plus hautes eaux (cote PHE). La cote NGF de la surface du plancher de référence, si elle n'est pas connue ou aisément déterminable, pourra être fixée par un géomètre.

### **1.2. INSTALLATION DE BATARDEAUX, IDENTIFICATION OU CRÉATION D'UNE ZONE REFUGE**

**Cible: propriétaire et gestionnaire du bâtiment / Délai de réalisation: 5 ans à partir de la date d'approbation du présent PPRI**

La pose de batardeaux est rendue obligatoire pour chaque ouvrant situé en dessous de la cote de la PHE, afin d'empêcher l'eau de pénétrer, au moins lors des crues les plus courantes.

En outre, si le diagnostic ou l'auto-diagnostic précise que la hauteur d'eau à la crue de référence dans le bâtiment est supérieure à 1 m, la mise en sécurité des personnes doit être examinée :

- pour les bâtiments non collectifs d'activités ou d'habitation, et pour les maisons individuelles, une zone refuge accessible depuis l'intérieur devra être réalisée dans un délai de 5 ans à compter de l'approbation du PPRI si le bâtiment ne dispose pas d'un niveau hors d'eau (étage accessible, grenier, etc.) Cette zone refuge sera dimensionnée en fonction du nombre d'habitants dans le logement à la date du projet de création, sur la base d'une surface minimale de 6 m<sup>2</sup> et de 1 m<sup>2</sup> par personne,
- pour les autres bâtiments, le propriétaire ou la copropriété devra étudier la faisabilité d'une mise en sécurité des personnes présentes dans le bâtiment par toute solution permettant le refuge hors d'eau, et, en cas d'impossibilité, s'assurer de sa prise en compte dans le PCS.

Outre les ouvrants, ces mesures s'appliquent également aux gaines de réseaux qu'il faut pouvoir colmater temporairement, aux bouches d'aération et de ventilation, et aux trappes d'accès au vide sanitaire qu'il faut aussi pouvoir occulter.

## **MESURES DE MITIGATION**

### **1.3. MATÉRIALISER LES EMPRISES DES PISCINES ET DES BASSINS ENTERRÉS**

**Cible: propriétaire et gestionnaire**

**Délai de réalisation: 5 ans à partir de la date d'approbation du présent PPRI**

En cas d'inondation, les bassins enterrés et les piscines ne sont plus visibles en raison de la turbidité de l'eau. Ils représentent donc un risque pour les sauveteurs qui peuvent tomber dedans et se noyer.

Il s'agit donc, dans toutes les zones inondables par la crue de référence (zone bleue BU et rouges RD, RU, RN, RP), de les matérialiser par un balisage permanent, dont la hauteur sera au minimum 20 cm au-dessus de la cote de PHE, servant à délimiter au minimum le périmètre des bassins et piscines.

### **1.4. EMPÊCHER LA FLOTTAISON D'OBJETS**

**Cible: propriétaire et gestionnaire**

**Délai de réalisation: 5 ans à partir de la date d'approbation du présent PPRI**

Dans toutes les zones inondables par la crue de référence (zone bleue BU et rouges RD, RU, RN, RP), les cuves à fioul, les caravanes et remorques, les bouteilles d'hydrocarbure, etc. devront être solidement arrimées pour ne pas être emportées par le courant. De même, on évitera la flottaison d'objets de type bois de chauffage, constructions légères, etc...

En effet, ces objets une fois emportés, deviennent dangereux, pouvant percuter les sauveteurs et endommager des murs, batardeaux, vitres, etc...

### **1.5. TRAVAUX SUR LES COURS D'EAU**

**Cible: propriétaires des berges, particuliers ou collectivités compétentes**

**Délai: annuellement**

Les travaux d'entretien du lit mineur sera assuré conformément au code de l'environnement ; il comprend notamment le déboisement sélectif et l'enlèvement des atterrissements après procédure d'autorisation conforme au code de l'environnement. Il comprend également le reboisement des talus érodés et l'entretien sélectif de la ripisylve, en fonction de l'application des orientations et préconisations du SDAGE et du SAGE.

## **MESURES DE MITIGATION**

### **2. MESURES RECOMMANDÉES**

En plus des mesures précédentes, rendues obligatoires par l'approbation du présent PPRI, d'autres mesures sont recommandées pour réduire la vulnérabilité des biens. Le caractère non obligatoire de ces mesures ne dispense pas leur mise en œuvre si celle-ci est préconisée dans le diagnostic. Leur usage peut aussi s'avérer pertinent en cas de modifications internes des locaux ou à l'occasion de travaux de rénovation.

Les mesures mentionnées au titre du présent chapitre sont volontairement exprimées en terme de performances. C'est en effet aux propriétaires, exploitants ou utilisateurs que revient le choix de trancher sur telles ou telles mesures selon la nature du bien, la configuration des lieux, les contraintes tant matérielles que financières, etc.

Pour les propriétaires et gestionnaires de bâtiments, la mise en œuvre des mesures indiquées dans le diagnostic rendu obligatoire sont vivement recommandées, à partir d'une hiérarchisation préalable fonction de leur intérêt et du rapport coût sur objectif.

Pour favoriser l'arrivée des secours et faciliter l'évacuation des personnes, il est par ailleurs recommandé:

- la création d'un ouvrant de toiture, balcon ou terrasse
- l'aménagement des abords immédiats, installation d'un anneau d'amarrage

Pour améliorer la sécurité des biens et leur pérennité tout en facilitant le retour à la normale:

- éviter l'affouillement des fondations
- installer des clapets anti-retour
- utiliser des isolants thermiques retenant faiblement l'eau (éviter la laine de verre) et utiliser des matériaux hydrofuges (certaines plaques de plâtre, cloisons, etc...)



- installer des menuiseries en PVC
- mettre hors d'eau le tableau électrique, créer un réseau électrique descendant
- mettre hors d'eau les installations de chauffage, les centrales de ventilation et de climatisation
- installer un drain périphérique.

**ANNEXE II**

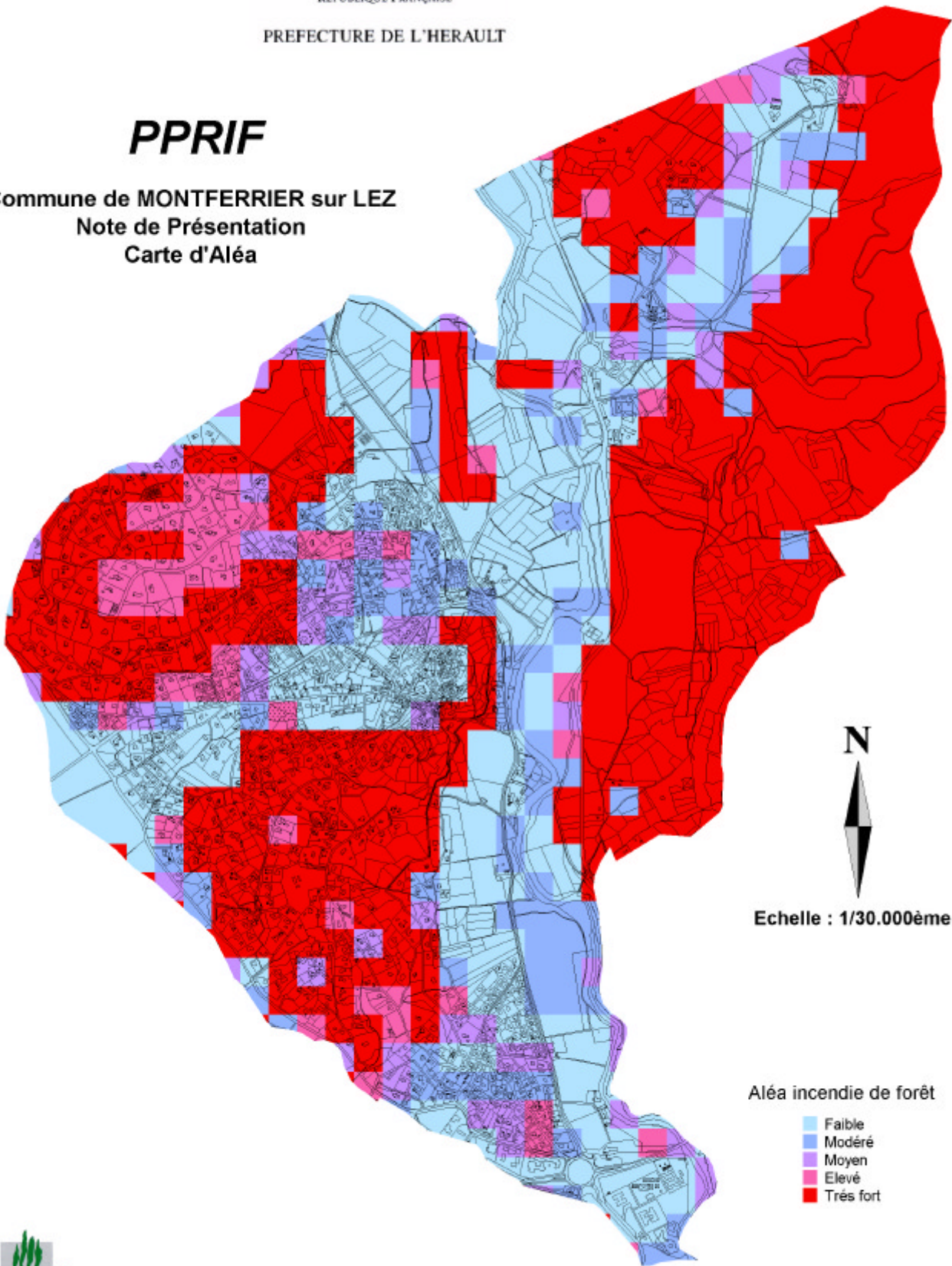
**REGLEMENT DU PLAN DE PREVENTION DES RISQUES D'INCENDIES DE FORET**



PREFECTURE DE L'HERAULT

# PPRIF

Commune de MONTFERRIER sur LEZ  
Note de Présentation  
Carte d'Aléa



Echelle : 1/30.000ème

Aléa incendie de forêt

- Faible
- Modéré
- Moyen
- Elevé
- Très fort





**PRÉFET DE L'HERAULT**

**Direction départementale des territoires et de la mer  
Unité forêt biodiversité chasse**

**Arrêté n° DDTM34-2013-03-02999 du 11 mars 2013**

**PREVENTION DES INCENDIES DE FORETS  
« DEBROUSSAILLEMENT ET MAINTIEN EN ETAT DEBROUSSAILLE »**

**Le préfet de la région Languedoc-Roussillon  
Préfet de l'Hérault**

Vu le Code forestier, modifié par ordonnance du 26 janvier 2012 et notamment l'article L111-2 et les titres III des livres I<sup>er</sup> ;

Vu les articles L130-1, L 311-1, L 322-2, L442-1, L 443-1 à L443-4, L444-1 et R130-1 du Code l'urbanisme ;

Vu les articles L 2212-1 à L2212-4, L2213-25 et L 2215-1 du Code général des collectivités territoriales ;

Vu les articles L562-1 et L341-1 du Code de l'environnement ;

Vu les articles 131-13, 131-35, 131-39, 221-6 et 222-19 du Code pénal ;

Vu l'article L206-1 du Code rural ;

Vu les arrêtés n°2004-01-907 du 13 avril 2004, n°2005-01-539 du 7 mars 2005, n°2007-01-703 du 4 avril 2007 et n°2007-01-704 du 4 avril 2007 ;

Considérant l'augmentation du risque d'incendie à proximité d'enjeux urbains ;

Vu l'avis de la commission consultative départementale de sécurité et d'accessibilité ;

Sur proposition de la directrice départementale des territoires et de la mer ;

**ARRETE**

**Article 1<sup>er</sup> – Champ d'application pour les communes ou parties de communes à risque global d'incendie de forêt moyen ou fort.**

Les obligations légales de débroussaillage et de maintien en état débroussaillé au titre du Code forestier énumérées dans les articles suivants du présent arrêté s'appliquent sur les terrains en nature de bois, forêt, plantations d'essences forestières, reboisements, landes, maquis et garrigues et jusqu'à une distance de 200 (deux cents) mètres de ces terrains situés sur le territoire des communes ou parties de communes listées et cartographiées à l'annexe I.

Les terrains en nature de bois, forêt, plantations d'essences forestières, reboisements, landes, maquis et garrigues d'une surface cumulée inférieure au seuil de 4 (quatre) hectares sont exclus du champ d'application, de même que les haies et les « boisements linéaires » constitués de terrains en nature de bois, forêt, plantations d'essences forestières, reboisements, landes, maquis et garrigues d'une largeur maximum de 50 (cinquante) mètres quelle que soit leur longueur.

En complément et en application de l'article L2213-25 du Code général des collectivités territoriales, les maires peuvent obliger les propriétaires des terrains non bâtis, situés à l'intérieur d'une zone d'habitation ou à une distance maximum de 50 mètres des habitations, dépendances, chantiers, ateliers ou usines, à entretenir ces terrains.

## **Article 2 – Champ d'application pour les communes ou parties de communes à risque global d'incendie de forêt faible ou nul.**

Les 103 communes ou parties de communes à risque faible listées et cartographiées à l'annexe I n'ont pas d'obligations de débroussaillage et de maintien en état débroussaillé au titre du Code forestier.

Toutefois, en application de l'article L2213-25 du Code général des collectivités territoriales, les maires peuvent obliger les propriétaires des terrains non bâtis, situés à l'intérieur d'une zone d'habitation ou à une distance maximum de 50 mètres des habitations, dépendances, chantiers, ateliers ou usines, à entretenir ces terrains.

## **Article 3 – Finalité du débroussaillage.**

Les obligations de débroussaillage et de maintien en état débroussaillé prévues par le présent arrêté ont pour objet de diminuer l'intensité des incendies de forêt et d'en limiter la propagation en créant des discontinuités verticales et/ou horizontales dans la végétation présente autour des enjeux humains ou à proximité des infrastructures linéaires à protéger.

La réalisation des travaux de débroussaillage autour des constructions et habitations en dur doit permettre, en cas d'incendie de forêt, d'assurer le confinement de leurs occupants et d'améliorer la sécurité des services d'incendie et de secours lors de leur intervention.

Les travaux sont mis en œuvre et réalisés conformément aux modalités techniques décrites en annexe II du présent arrêté et en fonction du niveau de risque global de la commune ou de la partie de commune concernée (annexe I).

## **Article 4 – Situations à débroussaillage obligatoire relatives à l'urbanisation.**

Sur les terrains listés à l'article 1<sup>er</sup>, le débroussaillage et le maintien en état débroussaillé sont obligatoires :

a) Aux abords des constructions, chantiers et installations de toute nature, sur une profondeur de 50 (cinquante) mètres à mesurer à partir de la construction ou de la limite du chantier ou de l'installation, le maire pouvant par arrêté municipal porter à 100 (cent) mètres cette obligation, ainsi que des voies privées y donnant accès sur une profondeur de 5 (cinq) mètres de part et d'autre de la voie, les travaux étant à la charge du propriétaire des constructions, chantiers et installations de toute nature.

b) Sur la totalité de la surface des terrains construits ou non construits situés dans les zones urbaines (zones U) délimitées par un plan local d'urbanisme rendu public ou

approuvé ou un document d'urbanisme en tenant lieu, les travaux étant à la charge du propriétaire du terrain ;

c) Sur la totalité de la surface des terrains construits ou non construits situés soit dans une ZAC (zone d'aménagement concertée), soit dans un lotissement, soit dans une AFU (association foncière urbaine), les travaux étant à la charge du propriétaire du terrain ;

d) Sur la totalité de la surface des terrains de camping ou servant d'aire de stationnement de caravanes, les travaux étant à la charge du propriétaire du terrain ;

e) Sur les terrains situés dans les zones délimitées et spécifiquement définies comme devant être débroussaillées et maintenues en état débroussaillé en vue de la protection des constructions, par un plan de prévention du risque incendie de forêt (PPRIF) approuvé, les travaux étant à la charge du propriétaire des constructions, chantiers et installations de toute nature pour la protection desquels la servitude est établie.

Afin de garantir la pérennité des travaux de débroussaillage visés au présent article, le maintien en état débroussaillé devra être réalisé dès que la hauteur des repousses de la végétation ligneuse sera supérieure à 40 (quarante) centimètres.

#### **Article 5 – Travaux de débroussaillage en espace boisé classé – EBC.**

Sont autorisées, en application des articles L130-1 (alinéa 8) et R130-1 (alinéa 6) du Code de l'urbanisme, et à ce titre dispensées de la déclaration préalable prévue par les articles L130-1 (alinéa 5) et R130-1 (alinéa 1) du même Code, les coupes entrant dans la catégorie suivante : « coupes ou abattages d'arbres éventuellement nécessités par la mise en œuvre des dispositions des articles contenus dans les titres III des livres I<sup>er</sup> du Code forestier, en tant qu'ils prescrivent des débroussaillages, ou des dispositions édictées en matière de débroussaillage par l'autorité administrative ou judiciaire en application des mêmes articles ».

#### **Article 6 – Travaux de débroussaillage en site classé.**

La réalisation des travaux de débroussaillage réglementaire obligatoire justifiés par la présence d'enjeux à protéger conformément aux obligations légales édictées par le Code forestier n'est pas soumise à autorisation spéciale de travaux dans les sites classés situés dans les terrains listés à l'article 1<sup>er</sup> du présent arrêté, dans la mesure où ces travaux concourent à l'entretien et à la protection des sites et n'en constituent pas une modification définitive de l'état ou de l'aspect.

#### **Article 7 – Débroussaillage obligatoire relatif aux voies ouvertes à la circulation publique.**

Dans la traversée des terrains listés à l'article 1<sup>er</sup> du présent arrêté, le débroussaillage et le maintien en état débroussaillé sont obligatoires :

a) le long des routes nationales ouvertes à la circulation publique sur la totalité de l'emprise de la voie et sur une bande de 5 (cinq) mètres de part et d'autre du bord de la chaussée, les travaux étant à la charge de l'État ;

b) le long des voies appartenant aux collectivités territoriales ouvertes à la circulation publique sur la totalité de l'emprise de la voie et sur une bande de 5 (cinq) mètres de part et

d'autre du bord de la chaussée, les travaux étant à la charge de la collectivité territoriale propriétaire de la voie ;

c) le long des autoroutes ouvertes à la circulation publique sur la totalité de l'emprise de la voie et sur une bande de 5 (cinq) mètres de part et d'autre du bord de la chaussée, les travaux étant à la charge du propriétaire ou de la société gestionnaire de la voie.

Les modalités de mise en œuvre des travaux de débroussaillage mentionnés au présent article pourront être modifiées par une étude réalisée sur proposition du propriétaire ou du gestionnaire de la voie, à ses frais, et qui sera soumise à l'avis de la commission départementale de sécurité et d'accessibilité préalablement à la décision de l'autorité préfectorale. Cette étude pourra être réalisée à l'échelle du massif forestier ou à une échelle plus globale et pourra se décliner par propriétaire ou gestionnaire de voie ouverte à la circulation publique.

Les études déjà réalisées par le conseil général de l'Hérault le long des voies départementales et par ASF le long de l'autoroute A9 restent valables. Elles peuvent être révisées en cas de besoin conformément aux dispositions du paragraphe précédent.

Afin de garantir la pérennité des travaux de débroussaillage visés au présent article, le maintien en état débroussaillé devra être réalisé dès que la hauteur des repousses de la végétation ligneuse sera supérieure à 40 (quarante) centimètres.

L'État est chargé du contrôle de l'exécution des opérations de débroussaillage et de maintien en état débroussaillé relatives aux voies de circulation.

Les travaux sont mis en œuvre et réalisés conformément aux modalités techniques décrites en annexe II du présent arrêté et en fonction du niveau de risque global de la commune ou de la partie de commune concernée (annexe I).

Lorsque des travaux de débroussaillage prévus au présent article se superposent à des obligations de même nature prévues à l'article 4 du présent arrêté, la mise en œuvre de l'ensemble de ces obligations incombe aux responsables des infrastructures pour ce qui les concerne.

### **Article 8 – Débroussaillage obligatoire relatif aux voies ouvertes à la circulation publique répertoriées comme des voies assurant la prévention des incendies de forêt.**

Les largeurs de débroussaillage à réaliser de part et d'autre des voies ouvertes à la circulation publique répertoriées comme assurant la prévention des incendies de forêt et inscrites à ce titre au plan départemental de protection des forêts contre l'incendie sont précisées par un arrêté spécifique après accord du propriétaire de la voie.

Les travaux sont mis en œuvre et réalisés conformément aux modalités techniques décrites en annexe II du présent arrêté et au schéma stratégique des équipements de DFCI.

### **Article 9 – Débroussaillage obligatoire relatif aux infrastructures ferroviaires.**

Les mesures préconisées par l'étude sur le débroussaillage réalisée par le gestionnaire des infrastructures ferroviaires sont mises en œuvre le long de ces infrastructures conformément au programme de travaux.

Les travaux de débroussaillage et de maintien en état débroussaillé sont mis en œuvre et réalisés conformément aux modalités techniques décrites en annexe II du présent arrêté.

## **Article 10 – Obligations relatives aux infrastructures de transport et de distribution d'énergie électrique.**

Dans la traversée des terrains listés à l'article 1<sup>er</sup> du présent arrêté, les transporteurs et les distributeurs d'énergie électrique exploitant des lignes aériennes doivent éliminer, par broyage, exportation ou incinération conformément à l'arrêté permanent d'emploi du feu, les rémanents de coupe qu'ils produisent.

Lorsque des travaux d'entretien des végétaux aux abords des lignes aériennes se superposent à des obligations de débroussaillage prévues aux articles 4 et 8 du présent arrêté, les transporteurs et les distributeurs d'énergie électrique exploitant ces lignes aériennes sont responsables de l'élimination, prioritairement aux travaux de débroussaillage, des rémanents de coupe qu'ils produisent.

## **Article 11 – Débroussaillage et maintien en état débroussaillé sur terrain d'autrui relatifs à l'urbanisation.**

En application de l'article 4 du présent arrêté, en cas de superposition d'obligations de débroussailler sur une même parcelle, la mise en œuvre de l'obligation incombe au propriétaire de la parcelle dès lors qu'il y est lui-même soumis.

Dans les cas où tout ou partie d'une parcelle soumise à obligation de débroussaillage appartient à un propriétaire non tenu à ladite obligation, celle-ci incombe intégralement au propriétaire de la construction, chantier ou installation de toute nature le plus proche d'une limite de cette parcelle.

Lorsque la présence sur une propriété de constructions, chantiers et installations de toute nature entraîne, en application de l'article 4 du présent arrêté une obligation de débroussaillage qui s'étend au-delà des limites de cette propriété, le propriétaire ou l'occupant des fonds voisins compris dans le périmètre soumis à cette obligation ne peut s'opposer à leur réalisation par celui de qui résulte l'obligation et à qui en incombe la charge. Il peut toutefois réaliser lui-même ces travaux.

Le propriétaire qui entend pénétrer sur le fonds voisin doit prendre au préalable les dispositions suivantes à l'égard du propriétaire et de l'occupant du fonds voisin s'il n'est pas propriétaire :

- 1 – Les informer par tout moyen permettant d'établir date certaine des obligations qui s'étendent à ce fonds ;
- 2 – Leur indiquer que ces travaux peuvent être exécutés soit par le propriétaire ou l'occupant, soit par celui qui en a la charge en application de l'article 4 du présent arrêté, et en toute hypothèse aux frais de ce dernier ;
- 3 – Leur demander l'autorisation de pénétrer sur ce fonds aux fins de réaliser ces obligations ;
- 4 - Rappeler au propriétaire qu'à défaut d'autorisation donnée dans un délai d'un mois ces obligations sont mises à sa charge.

Lorsque l'autorisation n'a pas été donnée, il en informe le maire.

**Le propriétaire qui refuse l'accès ou ne donne pas l'autorisation de pénétrer sur sa propriété devient alors responsable de la réalisation de ce débroussaillage ou de ce maintien en état débroussaillé.**

Les produits forestiers d'un diamètre fin bout supérieur à 5 (cinq) centimètres seront laissés à disposition du propriétaire ou de l'occupant du fonds voisin qui a 1 (un) mois pour les enlever. A l'issue de ce délai, celui à qui incombe la charge du débroussaillage devra les éliminer.



## **Article 12 – Cas particulier des terrains de camping, de stationnement de caravanes et des parcs résidentiels de loisirs.**

Les établissements d'hôtellerie de plein air tels que les terrains de camping, les aires de stationnement de caravanes ou de camping-cars ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ne permettent pas le confinement des populations hébergées sur site dans des structures en dur en présence d'un incendie de forêt et doivent être traités avec des précautions particulières permettant l'évacuation des populations.

Ces établissements d'hôtellerie de plein air sont identifiés et classés individuellement en fonction de leur niveau de risque d'incendie de forêt : faible ou nul, moyen, fort. Ces établissements d'hôtellerie de plein-air sont considérés comme des installations de toute nature au titre du présent arrêté.

Les modalités techniques de débroussaillage des établissements d'hôtellerie de plein air classés à risque d'incendie de forêt moyen ou fort sont celles édictées au A de l'annexe II quelque soit le classement de la commune de situation.

Les maires peuvent porter de 50 (cinquante) à 100 (cent) mètres l'obligation de débroussaillage autour des établissements d'hôtellerie de plein air.

Les voies privées ou publiques répertoriées dans le cahier de prescriptions de sécurité des établissements d'hôtellerie de plein air comme devant être utilisées pour l'évacuation en cas d'incendie de forêt devront être débroussaillées sur une profondeur de 15 (quinze) mètres de part et d'autre de la voie.

Les établissements d'hôtellerie de plein air classés à risque d'incendie de forêt faible ou nul n'ont pas d'obligations légales de débroussaillage.

Toutefois, en application de l'article L2213-25 du Code général des collectivités territoriales, les maires peuvent obliger les propriétaires des terrains non bâtis, situés à une distance maximum de 50 mètres des habitations, dépendances, chantiers, ateliers ou usines, à entretenir ces terrains.

Pour tous les établissements d'hôtellerie de plein air, en complément des travaux de maintien en état débroussaillé et d'entretien, les toits des hébergements seront régulièrement nettoyés et le dessous des hébergements sera débarrassé de tous matériaux. Ces travaux seront réalisés périodiquement, au moins une fois par an et avant la saison estivale. Les voies d'accès internes aux établissements d'hôtellerie de plein air resteront dégagées de toute végétation sur un gabarit de 4 (quatre) mètres, soit une hauteur et une largeur minimum de 4 (quatre) mètres pour permettre l'évacuation.

## **Article 13 – Contrôle des situations à débroussaillage obligatoire relatives à l'urbanisation.**

Le maire assure le contrôle de l'exécution des obligations énoncées aux articles 4, 11 et 12 du présent arrêté et met en œuvre si nécessaire les procédures de travaux d'office prévues par le Code forestier afin de maintenir et de garantir la protection nécessaire autour des zones à enjeux.

## **Article 14 – Débroussaillage et maintien en état débroussaillé relatifs aux voies de circulation et aux infrastructures ferroviaires.**

Les personnes morales habilitées à débroussailler, après avoir identifié les propriétaires riverains intéressés, les avisent par tout moyen permettant d'établir date certaine, 10 (dix) jours au moins avant le commencement des travaux.

L'avis doit indiquer les secteurs sur lesquels seront commencés les travaux et que ceux-ci devront être poursuivis avec toute la diligence possible et, sauf cas de force majeure, sans interruption.

Faute par les personnes morales habilitées à débroussailler d'avoir commencé les travaux dans un délai d'un mois à compter de la date par elles indiquée pour le commencement des travaux, l'avis devient caduc.

Les produits forestiers d'un diamètre fin bout supérieur à 5 (cinq) centimètres seront laissés à disposition du propriétaire du fonds qui a 1 (un) mois pour les enlever.  
A l'issue de ce délai, celui à qui incombe la charge du débroussaillage devra les éliminer.

#### **Article 15 – Plantations forestières.**

Dans la traversée des terrains listés à l'article 1<sup>er</sup> du présent arrêté, les plantations d'essences forestières effectuées en bordure de voie ouverte à la circulation publique devront laisser une zone non boisée sur une largeur de 5 (cinq) mètres à partir du bord de la chaussée.

#### **Article 16 – Exploitations forestières.**

1. En cas d'exploitation forestière en bordure de voie soumise à une obligation légale de débroussaillage, les rémanents seront dispersés afin d'éviter leur regroupement, en tas ou en andains, dans la bande des 50 (cinquante) mètres à partir du bord de la chaussée. De plus, leur élimination se fera sur 15 (quinze) mètres à partir du bord de la chaussée, dans le mois qui suit l'abattage.

2. En cas d'exploitation forestière aux abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature, les produits forestiers et les rémanents de coupe seront éliminés sur la bande des 50 (cinquante) mètres en bordure de ces constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature, au fur et à mesure de l'avancement de l'exploitation.

Les travaux mentionnés au présent article sont à la charge du propriétaire de la parcelle exploitée ou de l'occupant du chef du propriétaire de la parcelle sur laquelle est réalisée l'exploitation forestière.

#### **Article 17 – Contrôle et sanctions.**

Sont habilités à rechercher et constater les infractions forestières, outre les officiers et agents de police judiciaire, les agents des services de l'État chargés des forêts et les agents en service à l'Office national des forêts, commissionnés à raison de leurs compétences en matière forestière et assermentés à cet effet ainsi que les gardes champêtres et les agents de police municipale.

Le fait pour le propriétaire de ne pas procéder aux travaux de débroussaillage ou de maintien en état débroussaillé, prescrits par les dispositions de l'article 4 du présent arrêté est puni de l'amende prévue pour les contraventions de la 4e classe pour les situations des a) et b) et de la 5e classe pour les situations des c), d) et e) du même article.

## **Article 18 – Mise à jour du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu.**

Le maire annexe au plan local d'urbanisme ou au document d'urbanisme en tenant lieu la liste des terrains énumérés aux b), c), d) et e) de l'article 4 du présent arrêté concernés par les obligations légales de débroussaillage.

## **Article 19 – Porter à connaissance, débroussaillage et servitude.**

En cas de mutation, le cédant informe le futur propriétaire de l'obligation de débroussailler ou de maintenir en état débroussaillé ainsi que de l'existence d'éventuelles servitudes de DFCI. A l'occasion de toute conclusion ou renouvellement de bail, le propriétaire porte ces informations à la connaissance du preneur.

## **Article 20 - Abrogation des arrêtés antérieurs.**

Les arrêtés préfectoraux n°2004-01-907 du 13 avril 2004, n°2005-01-539 du 7 mars 2005, n°2007-01-703 du 4 avril 2007 et n°2007-01-704 du 4 avril 2007 sont abrogés à la date d'application du présent arrêté.

## **Article 21 - Voies de recours.**

La présente décision peut être déférée au tribunal administratif de Montpellier dans les conditions prévues par l'article R 421-1 du Code de justice administrative, dans le délai de deux mois à partir de la date de sa publication au recueil des actes administratifs de la préfecture de l'Hérault.

## **Article 22 – Exécution.**

Le secrétaire général de la préfecture de l'Hérault, le directeur du cabinet du préfet de l'Hérault, les sous-préfets des arrondissements de Béziers et Lodève, le président du conseil général, les maires du département, la directrice départementale des territoires et de la mer, le directeur départemental du service d'incendie et de secours, le directeur de l'agence inter départementale Gard-Hérault de l'office national des forêts, le colonel commandant le groupement de gendarmerie de l'Hérault, le directeur départemental de la sécurité publique et les agents mentionnés à l'article L161-4 du Code forestier, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de l'Hérault et affiché dans toutes les mairies du département.

A Montpellier, le 11 mars 2013  
le préfet,



**Pierre de BOUSQUET**

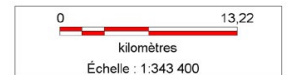
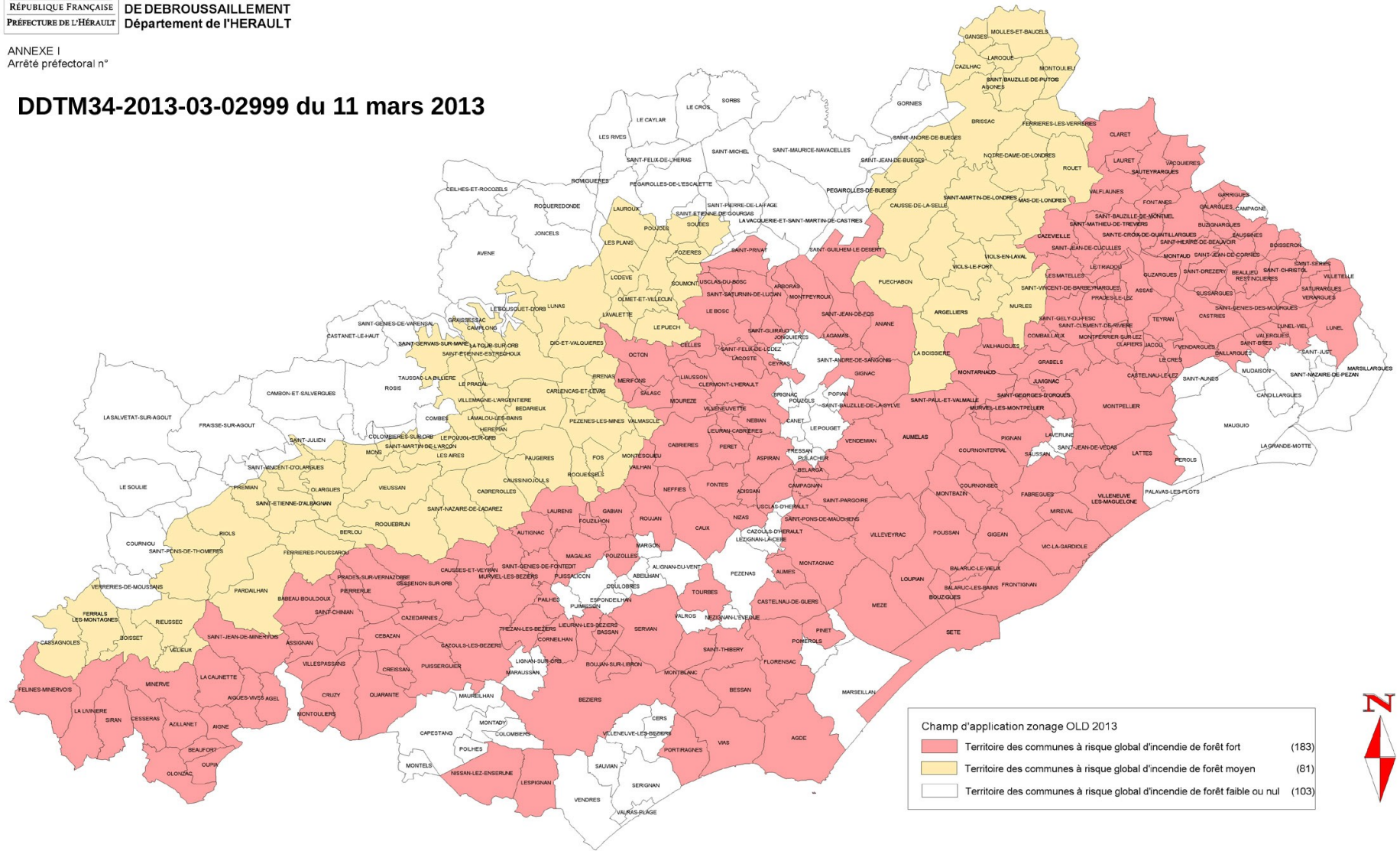


**PREVENTION DES INCENDIES DE FORÊT**  
**CHAMP D'APPLICATION**  
**DES OBLIGATIONS LEGALES**  
**DE DEBROUSSAILLEMENT**  
 Département de l'HERAULT

ANNEXE I  
 Arrêté préfectoral n°

**DDTM34-2013-03-02999 du 11 mars 2013**

Arrêté préfectoral relatif au débroussaillage et au maintien en état débroussaillé – Page 9 sur 16 -



**A – Communes à risque global d'incendie de forêt fort - 1/2**

<b>Commune</b>	<b>INSEE</b>	<b>Commune</b>	<b>INSEE</b>
ADISSAN	34002	CREISSAN	34089
AGDE	34003	LE CRES	34090
AGEL	34004	CRUZY	34092
AIGNE	34006	FABREGUES	34095
AIGUES-VIVES	34007	FELINES-MINERVOIS	34097
ANIANE	34010	FLORENSAC	34101
ARBORAS	34011	FONTANES	34102
ASPIRAN	34013	FONTES	34103
ASSAS	34014	FOUZILHON	34105
ASSIGNAN	34015	FRONTIGNAN	34108
AUMELAS	34016	GABIAN	34109
AUMES	34017	GALARGUES	34110
AUTIGNAC	34018	GARRIGUES	34112
AZILLANET	34020	GIGEAN	34113
BABEAU-BOULDOUX	34021	GIGNAC	34114
BAILLARGUES	34022	GRABELS	34116
BALARUC-LES-BAINS	34023	GUZARGUES	34118
BALARUC-LE-VIEUX	34024	JACOU	34120
BASSAN	34025	JUVIGNAC	34123
BEAUFORT	34026	LACOSTE	34124
BEAULIEU	34027	LAGAMAS	34125
BELARGA	34029	LATTES	34129
BESSAN	34031	LAURENS	34130
BEZIERS	34032	LAURET	34131
BOISSERON	34033	LESPIGNAN	34135
LE BOSC	34036	LIAUSSON	34137
BOUJAN-SUR-LIBRON	34037	LIEURAN-CABRIERES	34138
BOUZIGUES	34039	LIEURAN-LES-BEZIERS	34139
BUZIGNARGUES	34043	LA LIVINIERE	34141
CABRIERES	34045	LOUPIAN	34143
CAMPAGNAN	34047	LUNEL	34145
CASTELNAU-DE-GUERS	34056	LUNEL-VIEL	34146
CASTELNAU-LE-LEZ	34057	MAGALAS	34147
CASTRIES	34058	LES MATELLES	34153
LA CAUNETTE	34059	MERIFONS	34156
CAUSSES-ET-VEYRAN	34061	MEZE	34157
CAUX	34063	MINERVE	34158
CAZEDARNES	34065	MIREVAL	34159
CAZEVIEILLE	34066	MONTAGNAC	34162
CAZOULS-LES-BEZIERS	34069	MONTARNAUD	34163
CEBAZAN	34070	MONTAUD	34164
CELLES	34072	MONTBAZIN	34165
CESSENON-SUR-ORB	34074	MONTBLANC	34166
CESSERAS	34075	MONTFERRIER-SUR-LEZ	34169
CEYRAS	34076	MONTOULIERS	34170
CLAPIERS	34077	MONTPELLIER	34172
CLARET	34078	MONTPEYROUX	34173
CLERMONT-L'HERAULT	34079	MOUREZE	34175
COMBAILLAUX	34082	MURVIEL-LES-BEZIERS	34178
CORNEILHAN	34084	MURVIEL-LES-MONTPELLIER	34179
COURNONSEC	34087	NEBIAN	34180
COURNONTERRAL	34088	NEFFIES	34181
CREISSAN	34089	NISSAN-LEZ-ENSERUNE	34183

**A – Communes à risque global d'incendie de forêt fort - 2/2**

Commune	INSEE	Commune	INSEE
NIZAS	34184	SAUTEYRARGUES	34297
OCTON	34186	SERVIAN	34300
OLONZAC	34189	SETE	34301
OUPIA	34190	SIRAN	34302
PAILHES	34191	SUSSARGUES	34307
PAULHAN	34194	TEYRAN	34309
PERET	34197	THEZAN-LES-BEZIERS	34310
PIERRERUE	34201	TOURBES	34311
PIGNAN	34202	LE TRIADOU	34314
PINET	34203	USCLAS-DU-BOSC	34316
PLAISSAN	34204	VACQUIERES	34318
PORTIRAGNES	34209	VAILHAN	34319
POUSSAN	34213	VAILHAUQUES	34320
POUZOLLES	34214	VALERGUES	34321
PRADES-LE-LEZ	34217	VALFLAUNES	34322
PRADES-SUR-VERNAZOBRE	34218	VENDARGUES	34327
PUISSERGUIER	34225	VENDEMIAN	34328
QUARANTE	34226	VERARGUES	34330
RESTINCLIERES	34227	VIAS	34332
ROUJAN	34237	VIC-LA-GARDIOLE	34333
SAINT-BAUZILLE-DE-LA-SYLVE	34241	VILLENEUVE-LES-MAGUELONE	34337
SAINT-BAUZILLE-DE-MONTMEL	34242	VILLENEUVETTE	34338
SAINT-BRES	34244	VILLESSESSANS	34339
SAINT-CHINIAN	34245	VILLETTELE	34340
SAINT-CHRISTOL	34246	VILLEVEYRAC	34341
SAINT-CLEMENT-DE-RIVIERE	34247		
SAINTE-CROIX-DE-QUINTILLARGUES	34248		
SAINT-DREZERY	34249		
SAINT-GELY-DU-FESC	34255		
SAINT-GENIES-DES-MOURGUES	34256		
SAINT-GENIES-DE-FONTEEDIT	34258		
SAINT-GEORGES-D'ORQUES	34259		
SAINT-GUILHEM-LE-DESERT (partie)	34261		
SAINT-GUIRAUD	34262		
SAINT-HILAIRE-DE-BEAUVOIR	34263		
SAINT-JEAN-DE-CORNIES	34265		
SAINT-JEAN-DE-CUCULLES	34266		
SAINT-JEAN-DE-FOS	34267		
SAINT-JEAN-DE-LA-BLAQUIERE	34268		
SAINT-JEAN-DE-MINERVOIS	34269		
SAINT-JEAN-DE-VEDAS	34270		
SAINT-MATHIEU-DE-TREVIERS	34276		
SAINT-PARGOIRE	34281		
SAINT-PAUL-ET-VALMALLE	34282		
SAINT-PONS-DE-MAUCHIENS	34285		
SAINT-PRIVAT (partie)	34286		
SAINT-SATURNIN-DE-LUCIAN	34287		
SAINT-SERIES	34288		
SAINT-THIBERY	34289		
SAINT-VINCENT-DE-BARBAYRARGUES	34290		
SALASC	34292		
SATURARGUES	34294		
SAUSSINES	34296		

**B – Communes à risque global d'incendie de forêt moyen - 1/1**

Commune	INSEE	Commune	INSEE
AGONES	34005	RIOLS (partie)	34229
LES AIRES	34008	ROQUEBRUN	34232
ARGELLIERS	34012	ROQUESSELS	34234
BEDARIEUX	34028	ROUET	34236
BERLOU	34030	SAINT-ANDRE-DE-BUEGES (partie)	34238
BOISSET	34034	SAINT-BAUZILLE-DE-PUTOIS	34243
LA BOISSIERE	34035	SAINT-ETIENNE-D'ALBAGNAN (partie)	34250
LE BOUSQUET-D'ORB (partie)	34038	SAINT-ETIENNE-DE-GOURGAS (partie)	34251
BRENAS	34040	SAINT-ETIENNE-ESTRECHOUX	34252
BRISSAC (partie)	34042	SAINT-GERVAIS-SUR-MARE (partie)	34260
CABREROLLES	34044	SAINT-JEAN-DE-BUEGES (partie)	34264
CAMPLONG (partie)	34049	SAINT-JULIEN (partie)	34271
CARLENCAS-ET-LEVAS	34053	SAINT-MARTIN-DE-L'ARCON (partie)	34273
CASSAGNOLES	34054	SAINT-MARTIN-DE-LONDRES	34274
CAUSSE-DE-LA-SELLE	34060	SAINT-NAZAIRE-DE-LADAREZ	34279
CAUSSINIOJOLS	34062	SAINT-PONS-DE-THOMIERES (partie)	34284
CAZILHAC	34067	SAINT-VINCENT-D'OLARGUES (partie)	34291
COLOMBIERES-SUR-ORB (partie)	34080	SOUBES (partie)	34304
DIO-ET-VALQUIERES	34093	SOUMONT	34306
FAUGERES	34096	TAUSSAC-LA-BILLIERE	34308
FERRALS-LES-MONTAGNES	34098	LA TOUR-SUR-ORB (partie)	34312
FERRIERES-LES-VERRERIES	34099	VALMASCLE	34323
FERRIERES-POUSSAROU	34100	VELIEUX	34326
FOS	34104	VIEUSSAN	34334
FOZIERES	34106	VILLEMAGNE-L'ARGENTIERE	34335
GANGES	34111	VIOLS-EN-LAVAL	34342
GRAISSESSAC (partie)	34117	VIOLS-LE-FORT	34343
HEREPIAN	34119		
LAMALOU-LES-BAINS	34126		
LAROQUE	34128		
LAUROUX (partie)	34132		
LAVALETTE	34133		
LODEVE	34142		
LUNAS	34144		
MAS-DE-LONDRES	34152		
MONS (partie)	34160		
MONTESQUIEU	34168		
MONTOULIEU	34171		
MOULES-ET-BAUCELS	34174		
MURLES	34177		
NOTRE-DAME-DE-LONDRES	34185		
OLARGUES	34187		
OLMET-ET-VILLECUN	34188		
PARDAILHAN	34193		
PEGAIROLLES-DE-BUEGES (partie)	34195		
PEZENES-LES-MINES	34200		
LES PLANS (partie)	34205		
LE POUJOL-SUR-ORB	34211		
POUJOLS	34212		
LE PRADAL	34216		
PREMIAN (partie)	34219		
LE PUECH	34220		
PUECHABON	34221		
RIEUSSEC	34228		

**C – Communes à risque global d'incendie de forêt faible ou nul - 1/1**

<b>Commune</b>	<b>INSEE</b>	<b>Commune</b>	<b>INSEE</b>
ABEILHAN	34001	LE BOUSQUET-D'ORB (partie)	34038
ALIGNAN-DU-VENT	34009	BRISSAC (partie)	34042
BRIGNAC	34041	CAMBON-ET-SALVERGUES	34046
CAMPAGNE	34048	CAMPLONG (partie)	34049
CANDILLARGUES	34050	CASTANET-LE-HAUT	34055
CANET	34051	LE CAYLAR	34064
CAPESTANG	34052	CEILHES-ET-ROCOZELS	34071
CAZOULS-D'HERAULT	34068	COLOMBIERES-SUR-ORB (partie)	34080
CERS	34073	COMBES	34083
COLOMBIERS	34081	COURNIOU	34086
COULOBRES	34085	LE CROS	34091
ESPONDEILHAN	34094	FRAISSE-SUR-AGOUT	34107
JONQUIERES	34122	GORNIES	34115
LANSARGUES	34127	GRAISSESSAC (partie)	34117
LAVERUNE	34134	JONCELS	34121
LEZIGNAN-LA-CEBE	34136	LAUROUX (partie)	34132
LIGNAN-SUR-ORB	34140	MONS (partie)	34160
MARAUSSAN	34148	PEGAIROLLES-DE-BUEGES (partie)	34195
MARGON	34149	PEGAIROLLES-DE-L'ESCALETTE	34196
MARSEILLAN	34150	LES PLANS (partie)	34205
MARSILLARGUES	34151	PREMIAN (partie)	34219
MAUGUIO	34154	RIOLS (partie)	34229
MAUREILHAN	34155	LES RIVES	34230
MONTADY	34161	ROMIGUIERES	34231
MONTELS	34167	ROQUEREDONDE	34233
MUDAISON	34176	ROSI	34235
NEZIGNAN-L'EVEQUE	34182	SAINT-ANDRE-DE-BUEGES (partie)	34238
PALAVAS-LES-FLOTS	34192	SAINT-ETIENNE-D'ALBAGNAN (partie)	34250
PEROLS	34198	SAINT-ETIENNE-DE-GOURGAS (partie)	34251
PEZENAS	34199	SAINT-FELIX-DE-L'HERAS	34253
POILHES	34206	SAINT-GENIES-DE-VARENSAL	34257
POMEROLS	34207	SAINT-GERVAIS-SUR-MARE (partie)	34260
POPIAN	34208	SAINT-GUILHEM-LE-DESERT (partie)	34261
LE POUGET	34210	SAINT-JEAN-DE-BUEGES (partie)	34264
POUZOLS	34215	SAINT-JULIEN (partie)	34271
PUILACHER	34222	SAINT-MARTIN-DE-L'ARCON (partie)	34273
PUIMISSON	34223	SAINT-MAURICE-NAVACELLES	34277
PUISSALICON	34224	SAINT-MICHEL	34278
SAINT-ANDRE-DE-SANGONIS	34239	SAINT-PIERRE-DE-LA-FAGE	34283
SAINT-AUNES	34240	SAINT-PONS-DE-THOMIERES (partie)	34284
SAINT-FELIX-DE-LODEZ	34254	SAINT-PRIVAT (partie)	34286
SAINT-JUST	34272	SAINT-VINCENT-D'OLARGUES (partie)	34291
SAINT-NAZAIRE-DE-PEZAN	34280	LA SALVETAT-SUR-AGOUT	34293
SAUSSAN	34295	SORBS	34303
SAUVIAN	34298	SOUBES (partie)	34304
SERIGNAN	34299	LE SOULIE	34305
TRESSAN	34313	LA TOUR-SUR-ORB (partie)	34312
USCLAS-D'HERAULT	34315	LA VACQUERIE-ET-SAINT-MARTIN-DE-CASTRIES	34317
VALRAS-PLAGE	34324	VERRERIES-DE-MOUSSANS	34331
VALROS	34325		
VENDRES	34329		
VILLENEUVE-LES-BEZIERS	34336		
LA GRANDE-MOTTE	34344		
AVENE	34019		



## ANNEXE II

Conformément à l'annexe I, les communes sont réparties en 3 groupes.

A – Communes à risque global d'incendie de forêt fort sur 183 communes (dont 181 entières et 2 parties de commune avec risque faible ou nul).

Les zones d'interface avec les constructions, les chantiers ou les installations de toute nature, constituées de pinèdes ou de garrigues dans les zones exposées de plaine ou de piémont, doivent être traitées avec le maximum de précaution. C'est dans ces espaces que la réglementation est la plus exigeante. Les modalités techniques d'application y sont restrictives.

B – Communes à risque global d'incendie de forêt moyen sur 81 communes (dont 59 entières et 22 parties de commune avec risque faible ou nul).

La végétation en interface est principalement constituée de taillis de chêne vert, de chêne blanc ou de châtaignier. Dans ces peuplements, les prescriptions techniques visent à maintenir un couvert fermé dense qui contribue à maintenir la discontinuité verticale exigée.

C – Communes à risque global d'incendie de forêt faible ou nul sur 103 communes (dont 79 entières et 24 parties de commune).

Les communes d'altitude ou de plaine présentant un risque faible ou nul d'incendie de forêt sont exclues du champ d'application des obligations légales de débroussaillage.

**La mise en œuvre des modalités techniques de débroussaillage ne doit pas viser à faire disparaître l'état boisé et peut laisser subsister suffisamment de semis et de jeunes arbres de manière à constituer ultérieurement un peuplement forestier.**

## MODALITES TECHNIQUES

**A - Dans les 183 communes ou parties de communes identifiées à risque fort, on entend par débroussaillage et maintien en état débroussaillé :**

1. la coupe et l'élimination de la végétation ligneuse basse spontanée ;
2. la coupe et l'élimination des arbres et arbustes, morts, malades, ou dominés ;
3. la coupe et l'élimination des arbres et arbustes en densité excessive de façon à ce que le houppier de chaque arbre ou arbuste conservé soit distant de son voisin immédiat d'au minimum **5 (cinq)** mètres. Les arbres regroupés en bouquet peuvent être conservés et traités comme un seul individu sous réserve que le diamètre du bouquet soit inférieur à **10 (dix) mètres** ;
4. la coupe et l'élimination de tous les arbres et arbustes dans le périmètre d'une construction de telle sorte que celle-ci soit à une distance d'au minimum **3 (trois)** mètres des houppiers des arbres et arbustes conservés ;  
Par dérogation à l'alinéa précédent, les arbres ou arbustes, remarquables ou éléments du patrimoine languedocien ou traditionnels, situés à moins de 3 (trois) mètres (houppiers compris) d'une construction, peuvent être conservés sous réserve qu'ils soient suffisamment isolés du peuplement combustible pour ne pas subir leur

convection et propager le feu ensuite à la construction. Exemples : murier ou platane utilisés pour l'ombre, cyprès comme motif de paysage.

5. l'élagage des arbres et arbustes de 3 (trois) mètres et plus conservés entre 30 % (trente) et 50 % (cinquante) de leur hauteur ;
6. la coupe et l'élimination de tous les végétaux situés à l'aplomb de l'axe de la chaussée des voies ouvertes à la circulation publique, ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique ou donnant accès à des constructions, chantiers et installations de toute nature, sur un gabarit de 4 (quatre) mètres, soit une hauteur et une largeur minimum de 4 (quatre) mètres ;
7. l'élimination de tous les rémanents ;
8. par dérogation aux dispositions énoncées ci-dessus, les terrains agricoles et pastoraux, les vergers et oliveraies cultivés et régulièrement entretenus suffisent à la protection contre les incendies de forêt et ne nécessitent pas de traitement spécifique.

**B - Dans les 81 communes ou parties de communes identifiées à risque moyen, on entend par débroussaillage et maintien en état débroussaillé :**

1. la coupe et l'élimination de la végétation ligneuse basse spontanée ;
2. la coupe et l'élimination des arbres et arbustes, morts, malades, ou dominés ;
3. l'élagage des arbres et arbustes de 3 (trois) mètres et plus conservés entre 30 % (trente) et 50 % (cinquante) de leur hauteur ;
4. la coupe et l'élimination de tous les arbres et arbustes dans le périmètre d'une construction de telle sorte que celle-ci soit à une distance d'au minimum **3 (trois)** mètres des houppiers des arbres et arbustes conservés ;  
Par dérogation à l'alinéa précédent, les arbres ou arbustes, remarquables ou éléments du patrimoine languedocien ou traditionnels, situés à moins de 3 (trois) mètres (houppiers compris) d'une construction, peuvent être conservés sous réserve qu'ils soient suffisamment isolés du peuplement combustible pour ne pas subir leur convection et propager le feu ensuite à la construction. Exemples : murier ou platane utilisés pour l'ombre, cyprès comme motif de paysage.
5. la coupe et l'élimination de tous les végétaux situés à l'aplomb de l'axe de la chaussée des voies ouvertes à la circulation publique, ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique ou donnant accès à des constructions, chantiers et installations de toute nature, sur un gabarit de 4 (quatre) mètres, soit une hauteur et une largeur minimum de 4 (quatre) mètres ;
6. l'élimination de tous les rémanents ;
7. par dérogation aux dispositions énoncées ci-dessus, les terrains agricoles et pastoraux, les vergers et oliveraies cultivés et régulièrement entretenus suffisent à la protection contre les incendies de forêt et ne nécessitent pas de traitement spécifique.

**C - Les 103 communes ou parties de communes identifiées à risque faible ou nul sont exclues du champ d'application du présent arrêté.**

## GLOSSAIRE

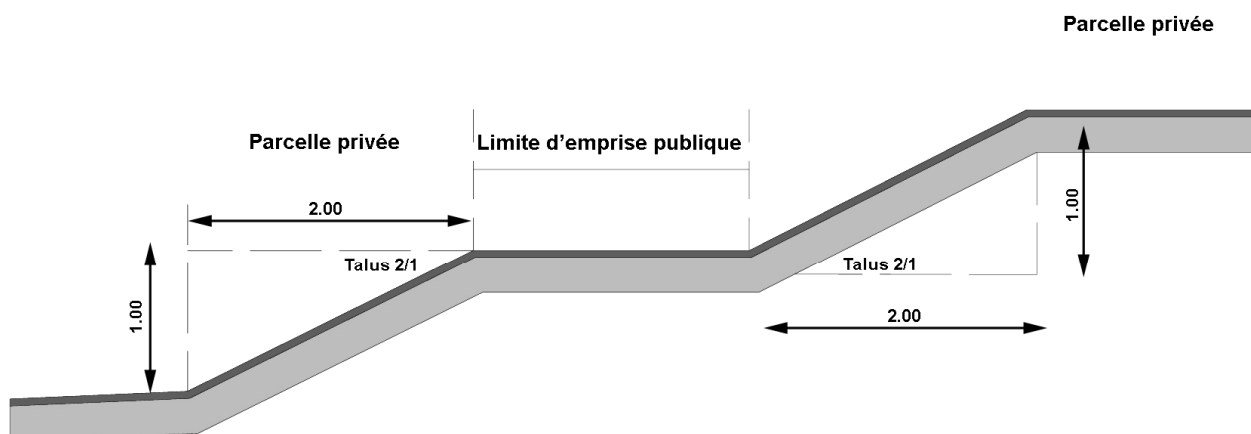
- a) Les « **zones exposées** » aux incendies de forêt désignent les terrains en nature de bois, forêts, plantations forestières, reboisements, ainsi que les landes, garrigues et maquis. Les friches récemment colonisées par la végétation naturelle en sont exclues.
- b) On entend par « **rémanents** » les résidus végétaux d'arbres et arbustes abandonnés sur le parterre d'une coupe après une exploitation, une opération sylvicole ou des travaux.
- c) On entend par « **élimination** » soit l'enlèvement soit l'incinération dans le strict respect de l'arrêté préfectoral en vigueur relatif à l'emploi du feu. A défaut, l'élimination peut être remplacée par la réduction du combustible au moyen d'un broyage.
- d) On entend par « **installations de toute nature** » l'occupation temporaire ou pérenne de l'espace naturel ou péri-urbain par une activité humaine. Sont entre autres considérées comme des installations de toute nature, les aires de repos des routes et autoroutes, les parkings et aires d'accueil aménagés, les parcs clos de stockage ou de distribution d'énergie ainsi que les campings et parcs résidentiels de loisirs autorisés ou non.
- e) On entend par « **houppier** » l'ensemble des ramifications, branches, rameaux et feuilles d'un arbre.
- f) On entend par « **occupant du chef du propriétaire** » toute personne dument autorisée par le propriétaire. Sont notamment « occupants du chef du propriétaire » les titulaires d'un droit quelconque d'occupation (usufruitier, fermier, locataire, commodataire...).
- g) On entend par « **voie ouverte à la circulation publique** » les voiries du domaine public routier telles que : autoroute, route nationale, route départementale et voie communale affectées par définition et par nature à la circulation publique ainsi que les voiries du domaine privé routier communal tel que le chemin rural affecté à l'usage du public par nature. Certaines voies routières privées peuvent être ouvertes à la circulation publique.
- h) On qualifie de « **bouquet** » l'ensemble des arbres dont les houppiers sont jointifs. Les mesures déterminant la taille du bouquet sont prises aux extrémités des houppiers.
- i) On entend par « **végétation ligneuse basse** » les végétaux ligneux d'une hauteur inférieure à 2 (deux) mètres.
- j) Les « **arbustes** » sont les végétaux ligneux dont la hauteur est comprise entre 2 (deux) et 7 (sept) mètres.
- k) Les « **arbres** » sont les végétaux ligneux dont la hauteur est supérieure à 7 (sept) mètres.
- l) La « **zone d'interface** » est la zone de contact avec d'un coté les enjeux à protéger (constructions, chantiers et installations de toute nature) et de l'autre coté la zone exposée aux incendies de forêt qui menace les enjeux.

**ANNEXE III**

**PRESCRIPTIONS CONCERNANT LES ZONES DE PREVENTION DES ALEAS DE RETRAIT -  
GONFLEMENT D'ARGILES POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN REFUS SUR LA BASE DE L'ARTICLE  
R 111-3 DU CODE DE L'URBANISME**

**ANNEXE IV**

**ILLUSTRATION DE LA REALISATION DES MURS DE CLOTURE EN BORDURE DU  
DOMAINE PUBLIC (VOIR ARTICLE 5 CHAPITRE I)**

**ILLUSTRATION DE LA REALISATION DES MURS DE CLOTURE EN BORDURE DU  
DOMAINE PUBLIC ( VOIR ARTICLE 5 CHAPITRE 1)****COUPE DE PRINCIPE SUR JONCTION VOIE PUBLIQUE PARCELLES PRIVEES**

**ANNEXE V**

**OBLIGATIONS REGLEMENTAIRES RELATIVES AU CLASSEMENT SONORE DES  
INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS TERRESTRE PREVUES A L'ARTICLE R 123-13 et R 123-14  
DU CODE DE L'URBANISME**

**Arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à  
l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit**

## **OBLIGATION REGLEMENTAIRE RELATIVES AU CLASSEMENT SONORE DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS TERRESTRE PREVUES A L'ARTICLE R 123-13 et R 123-14 DU CODE DE L'URBANISME.**

### **Arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit**

Le ministre de l'équipement, du logement, des transports et du tourisme,  
le ministre du travail et des affaires sociales,  
le ministre de l'intérieur,  
le ministre de l'environnement,  
le ministre de la fonction publique, de la réforme de l'Etat et de la décentralisation,  
le ministre délégué au logement et le secrétaire d'Etat aux transports,

Vu le code de la construction et de l'habitation, et notamment son article R. 111-4-1 ;  
Vu le code de l'urbanisme, et notamment ses articles R. 111-1, R. 111-3-1, R. 123-19, R. 123-24, R. 311-10, R. 311-10-2, R. 410-13 ;  
Vu la loi no 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, et notamment son article 13 ;  
Vu le décret no 95-21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et modifiant le code de l'urbanisme et le code de la construction et de l'habitation, et notamment ses articles 3, 4 et 7 ;  
Vu le décret no 95-22 du 9 janvier 1995 relatif à la limitation du bruit des aménagements et infrastructures de transports terrestres ;  
Vu l'arrêté du 6 octobre 1978 modifié relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur ;  
Vu l'arrêté du 24 mars 1982 relatif à l'aération des logements ;  
Vu l'arrêté du 28 octobre 1994 relatif aux caractéristiques acoustiques des bâtiments d'habitation, et notamment son article 9 ;  
Vu l'arrêté du 28 octobre 1994 relatif aux modalités d'application de la réglementation acoustique, et notamment son article 6 ;  
Vu l'arrêté du 5 mai 1995 relatif au bruit des infrastructures routières,

#### **Arrêtent :**

**Art. 1er.** - Cet arrêté a pour objet, en application des dispositions du décret no 95-21 du 9 janvier 1995 susvisé : - de déterminer, en fonction des niveaux sonores de référence diurnes et nocturnes, les cinq catégories dans lesquelles sont classées les infrastructures de transports terrestres recensées ; - de fixer la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit situés de part et d'autre de ces infrastructures ; - de fixer les modalités de mesure des niveaux sonores de référence et les prescriptions que doivent respecter les méthodes de calcul prévisionnelles ; - de déterminer, en vue d'assurer la protection des occupants des bâtiments d'habitation à construire dans ces secteurs, l'isolement acoustique minimal des façades des pièces principales et cuisines contre les bruits des transports terrestres, en fonction des critères prévus à l'article 7 du décret susvisé.

#### **TITRE Ier**

### **CLASSEMENT DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS TERRESTRES PAR LE PREFET**

**Art. 2.** - Les niveaux sonores de référence, qui permettent de classer les infrastructures de transports terrestres recensées et de déterminer la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit, sont : - pour la période diurne, le niveau de pression acoustique continu équivalent pondéré A, pendant la période de 6 heures à 22 heures, noté LAeq (6 heures-22 heures), correspondant à la contribution sonore de l'infrastructure considérée ; - pour la période nocturne, le niveau de pression acoustique continu équivalent pondéré A, pendant la période de 22 heures à 6 heures, noté LAeq (22 heures-6 heures), correspondant à la contribution sonore de l'infrastructure considérée. Ces niveaux sonores sont évalués en des points de référence situés, conformément à la norme NF S 31-130 << Cartographie du bruit en milieu extérieur >>, à une hauteur de cinq mètres au-dessus du plan de roulement et : - à deux mètres en avant de la ligne moyenne des façades pour les << rues en U >> ; - à une distance de l'infrastructure (\*) de dix mètres, augmentés de 3 dB (A) par rapport à la valeur en champ libre pour les tissus ouverts, afin d'être équivalents à un niveau en façade. L'infrastructure est considérée comme rectiligne, à bords dégagés, placée sur un sol horizontal réfléchissant. Les notions de rues en U et de tissu ouvert sont définies dans la norme citée

---



précédemment.

**Art. 3.** - Les niveaux sonores de référence visés à l'article précédent sont évalués :

- pour les infrastructures en service, dont la croissance prévisible ou possible du trafic ne peut conduire à modifier le niveau sonore de plus de 3 dB (A), par calcul ou mesures sur site à partir d'hypothèses de trafic correspondant aux conditions de circulation moyennes représentatives de l'ensemble de l'année ;
- pour les infrastructures en service, dont la croissance prévisible ou possible du trafic peut conduire à modifier le niveau sonore de plus de 3 dB (A), par calcul à partir d'hypothèses de trafic correspondant à la situation à terme ;
- pour les infrastructures en projet, qui ont donné lieu à l'une des mesures prévues à l'article 1er du décret no 95-21 du 9 janvier 1995, par calcul à partir des hypothèses de trafic retenues dans les études d'impact ou les études préalables à l'une de ces mesures.

Les calculs sont réalisés conformément à la norme NF S 31-130, en considérant un sol réfléchissant, un angle de vue de 180°, un profil en travers au niveau du terrain naturel, un type d'écoulement fluide ou pulsé, et sans prendre en compte les obstacles situés le long de l'infrastructure. En l'absence de données de trafic, des valeurs forfaitaires par files de circulation peuvent être utilisées.

Les mesures sont réalisées, le cas échéant, conformément aux normes Pr S 31-088 << Mesurage du bruit dû au trafic ferroviaire en vue de sa caractérisation >> et NF S 31-130, annexe B, pour le bruit routier, aux points de référence, dans les conditions définies à l'article 2 ci-dessus.

**Art. 4.** - Le classement des infrastructures de transports terrestres et la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure sont définis en fonction des niveaux sonores de référence, dans le tableau suivant :

Niveau de référence LAeq (6h-22h) en dB(A)	Niveau de référence LAeq (22h-6h) en dB(A)	Catégorie de l'infrastructure	Largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure (1)
L > 81	L > 76	1	d = 300 m
76 < L ≤ 81	71 < L ≤ 76	2	d = 250 m
70 < L ≤ 76	65 < L ≤ 71	3	d = 100 m
65 < L ≤ 70	60 < L ≤ 65	4	d = 30 m
60 < L ≤ 65	55 < L ≤ 60	5	d = 10 m

(1) Cette largeur correspond à la distance définie à l'article 2 comptée de part et d'autre de l'infrastructure.

Si sur un tronçon de l'infrastructure de transports terrestres il existe une protection acoustique par couverture ou tunnel, il n'y a pas lieu de classer le tronçon considéré. Si les niveaux sonores de référence évalués pour chaque période diurne et nocturne conduisent à classer une infrastructure ou un tronçon d'infrastructure de transports terrestres dans deux catégories différentes, l'infrastructure est classée dans la catégorie la plus bruyante.

## TITRE II

### DETERMINATION DE L'ISOLEMENT ACOUSTIQUE MINIMAL DES BATIMENTS D'HABITATION CONTRE LES BRUITS DES TRANSPORTS TERRESTRES PAR LE MAITRE D'OUVRAGE DU BATIMENT

**Art. 5.** - En application du décret no 95-21 du 9 janvier 1995 susvisé, les pièces principales et cuisines des logements dans les bâtiments d'habitation à construire dans le secteur de nuisance d'une ou plusieurs infrastructures de transports terrestres doivent présenter un isolement acoustique minimal contre les bruits extérieurs. Cet isolement est déterminé de manière forfaitaire par une méthode simplifiée dont les modalités sont définies à l'article 6 ci-après. Toutefois, le maître d'ouvrage du bâtiment à construire peut déduire la valeur de l'isolement d'une évaluation plus précise des niveaux sonores en façade, s'il souhaite prendre en compte des données urbanistiques et topographiques particulières, l'implantation de la construction dans le site, et, le cas échéant, l'influence des conditions météorologiques locales. Cette évaluation est faite sous sa responsabilité selon les modalités fixées à l'article 7 du présent arrêté.

**Art. 6.** - Selon la méthode forfaitaire, la valeur d'isolement acoustique minimal des pièces principales et cuisines des logements contre les bruits extérieurs est déterminée de la façon suivante. On distingue deux situations, celle où le bâtiment est construit dans une rue en U, celle où le bâtiment est construit en tissu ouvert.

A. - Dans les rues en U

Le tableau suivant donne la valeur de l'isolement minimal en fonction de la catégorie de l'infrastructure, pour les

pièces directement exposées au bruit des transports terrestres :

Catégorie	Isolement minimal DnAT
1	45 dB(A)
2	42 dB(A)
3	38 dB(A)
4	35 dB(A)
5	30 dB(A)

Ces valeurs sont diminuées, sans toutefois pouvoir être inférieures à 30 dB (A) :  
 - en effectuant un décalage d'une classe d'isolement pour les façades latérales ;  
 - en effectuant un décalage de deux classes d'isolement pour les façades arrière.

#### B. - En tissu ouvert

Le tableau suivant donne, par catégorie d'infrastructure, la valeur de l'isolement minimal des pièces en fonction de la distance entre le bâtiment à construire et : - pour les infrastructures routières, le bord extérieur de la chaussée la plus proche ; - pour les infrastructures ferroviaires, le bord du rail extérieur de la voie la plus proche.

distance(2)	0	10	15	20	25	30	40	50	65	80	100	125	160	200	250	300
1	45	45	44	43	42	41	40	39	38	37	36	35	34	33	32	
2	42	42	41	40	39	38	37	36	35	34	33	32	31	30		
3	38	38	37	36	35	34	33	32	31	30						
4	35	33	32	31	30											
5	30															

Les valeurs du tableau tiennent compte de l'influence de conditions météorologiques standards.

Elles peuvent être diminuées de façon à prendre en compte l'orientation de la façade par rapport à l'infrastructure, la présence d'obstacles tels qu'un écran ou un bâtiment entre l'infrastructure et la façade pour laquelle on cherche à déterminer l'isolement, conformément aux indications du tableau suivant :

Situation	Description	Correction
Façade en vue	Depuis la façade, on voit directement la totalité de l'infrastructure, sans obstacles qui la masquent.	Pas de correction
Façade protégée ou partiellement protégée par des bâtiments	Il existe, entre la façade concernée et la source de bruit (l'infrastructure), des bâtiments qui masquent le bruit : -en partie seulement (le bruit peut se propager par des trouées assez larges entre les bâtiments) -en formant une protection presque complète, ne laissant que de rares trouées pour la propagation du bruit	-3 dB(A) -6 dB(A)
Portion de façade masquée (1) par un écran, une butte de terre ou un obstacle naturel	La portion de façade est protégée par un écran de hauteur comprise entre 2 et 4 mètres : -à une distance inférieure à 150 mètres -à une distance supérieure à 150 mètres  La portion de façade est protégée par un écran supérieur à 4 mètres : -à une distance inférieure à 150 mètres -à une distance supérieure à 150 mètres	- 6 dB(A) - 3 dB(A) - 9 dB(A) - 6 dB(A)
Façade en vue indirecte d'un bâtiment	La façade bénéficie de la protection du bâtiment lui même : -façade latérale (2) -façade arrière	- 3 dB(A) - 9 dB(A)

La valeur obtenue après correction ne peut en aucun cas être inférieure à 30 dB (A). Que le bâtiment à construire se

situé dans une rue en U ou en tissu ouvert, lorsqu'une façade est située dans le secteur affecté par le bruit de plusieurs infrastructures, une valeur d'isolement est déterminée pour chaque infrastructure selon les modalités précédentes. Si la plus élevée des valeurs d'isolement obtenues est supérieure de plus de 3 dB (A) aux autres, c'est cette valeur qui sera prescrite pour la façade concernée. Dans le cas contraire, la valeur d'isolement prescrite est égale à la plus élevée des valeurs obtenues pour chaque infrastructure, augmentée de 3 dB (A). Lorsqu'on se situe en tissu ouvert, l'application de la réglementation peut consister à respecter : - soit la valeur d'isolement acoustique minimal directement issue du calcul précédent ; - soit la classe d'isolement de 30, 35, 38, 42, ou 45 dB (A), en prenant, parmi ces valeurs, la limite immédiatement supérieure à la valeur calculée selon la méthode précédente.

**Art. 7.** - Lorsque le maître d'ouvrage effectue une estimation précise du niveau sonore en façade, en prenant en compte des données urbanistiques et topographiques particulières, l'implantation de sa construction dans le site, ainsi que, le cas échéant, les conditions météorologiques locales, il évalue la propagation des sons entre l'infrastructure et le futur bâtiment : - par calcul selon des méthodes répondant aux exigences de l'article 6 de l'arrêté du 5 mai 1995 relatif au bruit des infrastructures routières ; - à l'aide de mesures réalisées selon les normes NF S 31-085 pour les infrastructures routières et Pr S 31-088 pour les infrastructures ferroviaires. Dans les deux cas, cette évaluation est effectuée pour chaque infrastructure, routière ou ferroviaire, en se recalant sur les valeurs suivantes de niveau sonore au point de référence, définies en fonction de la catégorie de l'infrastructure :

Catégorie	Niveau sonore au pt de référence, période diurne (en dB(A))	Niveau sonore au pt de référence, période nocturne (en dB(A))
1	83	78
2	79	74
3	73	68
4	68	63
5	63	58

L'application de la réglementation consiste alors à respecter la valeur d'isolement acoustique minimal déterminée à partir de cette évaluation, de telle sorte que le niveau de bruit à l'intérieur des pièces principales et cuisines soit égal ou inférieur à 35 dB (A) en période diurne et 30 dB (A) en période nocturne, ces valeurs étant exprimées en niveau de pression acoustique continu équivalent pondéré A, de 6 heures à 22 heures pour la période diurne, et de 22 heures à 6 heures pour la période nocturne. Cette valeur d'isolement doit être égale ou supérieure à 30 dB (A). Lorsqu'un bâtiment à construire est situé dans le secteur affecté par le bruit de plusieurs infrastructures, on appliquera pour chaque local la règle définie à l'article précédent.

**Art. 8.** - Les valeurs d'isolement obtenues par application des articles 6 et 7 s'entendent pour des pièces et locaux ayant une durée de réverbération de 0,5 seconde à toutes les fréquences. Le bâtiment est considéré comme conforme aux exigences minimales requises en matière d'isolation acoustique contre les bruits extérieurs lorsque le résultat de mesure de l'isolement acoustique normalisé atteint au moins la limite obtenue selon l'article 6 ou l'article 7, dans les conditions définies par les arrêtés du 28 octobre 1994 susvisés. La mesure de l'isolement acoustique de façade est effectuée suivant la norme NF S 31-057 << vérification de la qualité acoustique des bâtiments >>, dans les locaux normalement meublés, les portes et fenêtres étant fermées. Toutefois, lorsque cet isolement a été déterminé selon la méthode définie à l'article 7, il est nécessaire de vérifier aussi la validité de l'estimation du niveau sonore en façade réalisée par le maître d'ouvrage. Dans ce cas, la vérification de la qualité acoustique des bâtiments porte également sur l'évaluation du niveau sonore à deux mètres en avant des façades des locaux, par calcul selon la convention définie à l'article 6 de l'arrêté du 5 mai 1995 susvisé, ou bien par mesure selon les normes en vigueur.

**Art. 9.** - Les exigences de pureté de l'air et de confort thermique en saison chaude doivent pouvoir être assurées tout en conservant pour les logements l'isolement acoustique requis par le présent arrêté, donc en maintenant fermées les fenêtres exposées au bruit dans les pièces suivantes : - dans toutes les pièces principales et la cuisine lorsque l'isolement prévu est supérieur ou égal à 40 dB (A) ; - dans toutes les pièces principales lorsque l'isolement prévu est supérieur ou égal à 35 dB (A) ; - uniquement dans les chambres lorsque l'isolement prévu est compris entre 30 et 35 dB (A). La satisfaction de l'exigence de pureté de l'air consiste à respecter l'arrêté du 24 mars 1982 relatif à l'aération des logements, les fenêtres mentionnées ci-dessus restant closes. La satisfaction de l'exigence de confort thermique en saison chaude est ainsi définie : la construction et l'équipement sont tels que l'occupant peut maintenir la température des pièces principales et cuisines à une valeur au plus égale à 27 °C, du moins pour tous les jours où la température extérieure moyenne n'excède pas la valeur donnée dans l'annexe au présent arrêté. La température d'une pièce est la température de l'air au centre de la pièce à 1,50 mètre au-dessus du sol.

### TITRE III

#### DISPOSITIONS DIVERSES

---

**Art. 10.** - Les dispositions prévues à l'article 6 de l'arrêté du 6 octobre 1978 modifié relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur sont abrogées. Les dispositions prévues à l'article 3 et à l'annexe I de l'arrêté du 6 octobre 1978 précité continuent à s'appliquer jusqu'à la date d'entrée en vigueur des mesures prises en application de l'article 5 du décret no 95-21 du 9 janvier 1995 susvisé.

**Art. 11.** - Le directeur des routes, le directeur des libertés publiques et des affaires juridiques, le directeur de la prévention des pollutions et des risques, le directeur général des collectivités locales, le directeur de l'habitat et de la construction, le directeur des transports terrestres et le directeur général de la santé sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

Fait à Paris, le 30 mai 1996.

Le ministre de l'environnement,

Pour le ministre et par délégation :

Le directeur de la prévention des pollutions et des risques, délégué aux risques majeurs,

G. Defrance

Le ministre de l'équipement, du logement, des transports et du tourisme,

Pour le ministre et par délégation :

Le directeur des routes,

C. Leyrit

Le ministre du travail et des affaires sociales,

Pour le ministre et par délégation :

Le directeur général de la santé,

J.-F. Girard

Le ministre de l'intérieur,

Pour le ministre et par délégation :

Le directeur des libertés publiques et des affaires juridiques,

J.-P. Faugère

Le ministre de la fonction publique, de la réforme de l'Etat et de la décentralisation,

Pour le ministre et par délégation :

Le directeur général des collectivités locales,

M. Thénault

Le ministre délégué au logement,

Pour le ministre et par délégation :

Le directeur de l'habitat et de la construction,

P.-R. Lemas

Le secrétaire d'Etat aux transports,

Pour le secrétaire d'Etat et par délégation :

Le directeur des transports terrestres,

H. du Mesnil

(\*) Cette distance est mesurée : - pour les infrastructures routières, à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche ; - pour les infrastructures ferroviaires, à partir du bord du rail extérieur de la voie la plus proche. A N N E X E  
La valeur de la température moyenne quotidienne extérieure visée à l'article 9 est de 20 oC, 22 oC, 24 oC et 26 oC, respectivement pour chacune des zones climatiques E 1, E 2, E 3 et E 4 définies dans le tableau ci-dessous :

Vous pouvez consulter le tableau dans le JO no 0149 du 28/06/96 Page 9694 a 9700

Le classement sonore des infrastructures de transports terrestres constitue un dispositif réglementaire préventif. Il se traduit par la classification du réseau de transports terrestres en tronçons auxquels sont affectées une catégorie sonore, ainsi que par la délimitation de secteurs dits « affectés par le bruit », dans lesquels les futurs bâtiments sensibles au bruit devront présenter une isolation acoustique renforcée. Arrêtées et publiées par le préfet après consultation des communes concernées, les informations du classement sonore doivent être reportées par la collectivité locale compétente dans les annexes informatives du Plan Local d'Urbanisme.

Le classement sonore n'est donc ni une servitude, ni un règlement d'urbanisme, mais une règle de construction fixant les performances acoustiques minimales que les futurs bâtiments devront respecter.

Il constitue également une base d'informations utile à l'établissement d'un plan d'actions complémentaires à la réglementation sur l'isolation acoustique des locaux.

Ses modalités d'élaboration seront probablement modifiées pour intégrer les changements récemment introduits par la directive européenne du 25 juin 2002 relative à l'évaluation et à la gestion du bruit dans l'environnement.

les textes

Article L. 571-10 du code de l'environnement

Décret n° 95-21 du 9 janvier 1995 (JO du 10 janvier 1995) relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et modifiant le code de l'urbanisme et le code de la construction et de l'habitation

Articles R. 123-13, R. 123-14 et R. 123-22 du code de l'urbanisme (références qui pourront faire être modifiées prochainement, le code de l'urbanisme faisant actuellement l'objet d'un projet de réforme, en vue de la simplification du droit)

Articles R. 111-4-1 et R. 111-23-1 à 3 du code de la construction et de l'habitation

Arrêté du 30 mai 1996 (JO du 28 juin 1996) relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit

Circulaire du 25 juillet 1996 (DPPR) relative à la réglementation du classement des infrastructures de transports terrestres (et la note technique annexée à celle-ci).

Cf. page suivante...

Les dispositions actuellement en vigueur :

Quelle est l'autorité responsable du classement sonore ?

Le classement sonore est arrêté et publié au recueil des actes administratifs par le préfet de département, après consultation des communes concernées. Les communes peuvent néanmoins proposer au préfet le classement des infrastructures de transports terrestres sur tout ou partie du territoire communal.

Quelles sont les réseaux de transports terrestres concernés ?

Toutes les routes dont le trafic est supérieur à 5 000 véhicules par jour doivent être classées, quel que soit leur statut (national, départemental ou communal). Il en est de même des infrastructures ferroviaires interurbaines de plus de 50 trains par jour, ainsi que des infrastructures ferroviaires urbaines et des lignes de transports collectifs en site propre de plus de 100 trains ou bus par jour.

Quelles sont les incidences du classement sonore ?

Les tronçons d'infrastructures, homogènes du point de vue de leur émission sonore, sont classées en cinq catégories en fonction des niveaux sonores calculés ou mesurés à leurs abords<sup>1</sup>.

Des secteurs, dits « affectés par le bruit », sont ainsi déterminés de part et d'autre des infrastructures classées : leur profondeur à partir du bord de l'infrastructure varie de 10 à 300 mètres selon la catégorie sonore.

Les bâtiments d'habitation, les établissements d'enseignement et de santé, ainsi que les hôtels venant s'édifier dans ces secteurs devront présenter des isolements acoustiques (qui caractérise la « résistance » de la façade, fenêtres fermées, à la transmission du bruit provenant de l'extérieur) compris entre 30 et 45 dB(A) de

<sup>1</sup> NB : les indicateurs de bruit réglementaires actuellement en vigueur sont les LAeq(6h-22h) et LAeq(22h-6h) définis par la norme NF S 31-110 ; par homogénéité, ces indicateurs pourront être remplacés, à terme, par les indicateurs LAeq(6h-18h), LAeq(18h-22h) et LAeq(22h-6h), imposés par la directive européenne n° 2002/49/CE du 25 juin 2002 (JOCE du 18 juillet 2002)

#### *les textes (suite)*

*3 Arrêtés du 25 avril 2003 (JO du 28 mai 2003) relatifs à la limitation du bruit dans les établissements d'enseignement ; de santé ; et dans les hôtels.*

*circulaire du 25 avril 2003 (DPPR-DGUHC-DHOS-DGS) relative à l'application de la réglementation acoustique des bâtiments autres que d'habitation*

*circulaire du 25 mai 2004 (DPPR-DR-DTT-DIV) relative au bruit des transports terrestres*

manière à ce que les niveaux de bruit résiduels intérieurs ne dépassent pas 35dB(A) de jour et 30 dB(A) de nuit<sup>2</sup>.

La réglementation relative au classement sonore ne vise donc pas à interdire de futures constructions ni à réglementer leur implantation ou leur hauteur (elle ne constitue ainsi pas un règlement d'urbanisme), mais à faire en sorte que celles-ci soient suffisamment insonorisées (elle se traduit par une règle de construction).

#### *Quelles sont les obligations des collectivités locales ?*

Les maires des communes concernées ont l'obligation d'afficher en mairie les arrêtés préfectoraux de classement sonore pendant un mois au moins.

La collectivité locale compétente en matière d'urbanisme doit reporter les périmètres des secteurs affectés par le bruit, ainsi que les prescriptions d'isolement acoustique arrêtés par le préfet, dans les annexes informatives du PLU.

Cette formalité, essentielle pour garantir l'information des particuliers et des professionnels sur les règles acoustiques applicables dans les secteurs affectés par le bruit, est obligatoire. Elle est effectuée par un arrêté de mise à jour pris par la collectivité locale compétente en matière d'urbanisme (voir article R. 123-22 du code de l'urbanisme).

#### *Ce qui peut être fait au delà des obligations réglementaires :*

##### *Informier davantage le public sur les implications réglementaires issues du classement sonore pour leur projet de construction*

Bien que cela ne soit plus une obligation, il est particulièrement recommandé d'informer le demandeur d'un certificat d'urbanisme de la localisation du terrain concerné dans un secteur affecté par le bruit, de lui préciser la catégorie sonore de l'infrastructure concernée, et de lui fournir les informations figurant dans l'arrêté préfectoral de classement sonore sur les prescriptions d'isolement acoustique à respecter dans la mesure où il est envisagé de réaliser un bâtiment d'habitation, un établissement d'enseignement, de santé ou un hôtel.

Il est également particulièrement recommandé d'intégrer, en annexe à la carte communale, la carte des secteurs affectés par le bruit et les prescriptions d'isolement acoustique arrêtées par le préfet.

Ces mesures de bon sens concourent à la meilleure information des particuliers ou des professionnels de la construction.

<sup>2</sup> Ces exigences pourront évoluer suite à la transposition de la directive n° 2002/49/CE du 25 juin 2002 (voir fiche correspondante).

*Exploiter les informations du classement sonore en vue de mettre en œuvre une politique locale de prévention et de réduction du bruit des transports terrestres*

La connaissance des catégories sonores des infrastructures de transports terrestres et des secteurs affectés par le bruit peut être utilisée en vue de planifier, dans ces secteurs, des actions de lutte contre le bruit complémentaires aux règles d'isolation acoustique.

La carte des secteurs affectés par le bruit fournit en particulier une première information sur l'exposition au bruit des transports terrestres : elle représente en fait des zones où les niveaux sonores dans l'environnement dépassent ou risquent de dépasser à terme le niveau de 60 dB(A) en période de jour (en  $L_{Aeq}(6h-22h)$ ) du seul fait des infrastructures de transports terrestres. Les enquêtes de gêne révèlent que cette dose de bruit est généralement perçue comme étant « gênante » par 25% des personnes enquêtées, et, qu'au delà de ce niveau, la proportion de personnes gênées croît très rapidement.

La carte des tronçons classés selon leur catégorie sonore complète l'information précédente et permet notamment de repérer les tronçons d'infrastructures les plus bruyantes, et donc les secteurs affectés par le bruit où les niveaux sont les plus critiques. On notera en particulier que les infrastructures de catégories 1 à 3 sont susceptibles d'émettre des niveaux sonores gênants pour plus de 80% des personnes enquêtées ou à l'origine d'effets néfastes sur le sommeil.

Compte tenu de ces informations, les collectivités compétentes pourraient décliner dans leurs documents de planification (voir fiches SCoT, PDU, PLU, carte communale) un véritable plan local d'actions, cohérentes dans les domaines de l'urbanisme et des déplacements, ciblées sur les secteurs affectés par le bruit, en vue d'y prévenir ou réduire l'exposition au bruit des transports terrestres.

*Se préparer à l'entrée en vigueur des textes de transposition de la directive européenne n° 2002/49/CE du 25 juin 2002*

Cette directive implique une adaptation des modalités actuelles de classement sonore des infrastructures de transports terrestres ainsi que des exigences d'isolation acoustique applicables au bâtiments édifiés dans les secteurs affectés par le bruit (voir fiche correspondante).

D'ores et déjà, le dispositif de classement sonore a été adapté par circulaire du 25 mai 2004, afin :

- d'améliorer l'information du public en mettant en ligne sur internet les informations relatives aux voies classées ;<sup>3</sup>
- de procéder au réexamen des données de classement sonore tous les 5 ans.

<sup>3</sup> Cette nouvelle disposition concerne les services de l'Etat en charge du classement sonore et s'ajoute à l'obligation faite aux collectivités locales compétentes en urbanisme, de reporter les données de classement dans les documents d'urbanisme (rappel).

## LA PREVENTION DU BRUIT DES INFRASTRUCTURES

### - Le classement sonore des transports terrestres -

4/4

Au-delà des adaptations déjà déclenchées, il faut noter, parmi les autres changements qui peuvent être anticipés, celui qui pourrait concerner les périodes d'évaluation des indicateurs de bruit qui devront être évalués entre 6h-18h, 18h-22h et 22h-6h (au lieu des périodes encore en vigueur 6h-22h et 22h-6h).

- ⇒ Il est notamment recommandé de préparer les bases de données de prévisions de trafic (débits, vitesses, allures par catégories de véhicules sur les réseaux) sur chacune de ces trois périodes afin de permettre la mise à jour des classements sonores en fonction des nouveaux indicateurs ainsi que la réalisation des cartes de bruit exigées par la directive.

#### *Pour en savoir plus :*

- *Guide méthodologique « Classement sonore des infrastructures de transports terrestres », METLTM/Certu (mars 1998)*

*Edition : octobre 2005  
Contact : Jérôme LARIVÉ*



Ministère de l'Écologie  
et du Développement Durable

---

*DPPR / Mission Bruit  
Tél. 01 42 19 15 41 – Fax. ~15 93  
M.él. [mission-bruit@ecologie.gouv.fr](mailto:mission-bruit@ecologie.gouv.fr)  
Ministère de l'Écologie et du Développement Durable  
20, Av. de Ségur – 75302 Paris SP 07  
Site Internet : <http://www.ecologie.gouv.fr>  
(rubriques « risques et pollutions », puis « bruit » ...)*

---