

## Commune de Montaud (34)



## PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.)

---

Prescription	Arrêt	Publication	Approbation
2 octobre 2014	22 mars 2019		

## 5 - Règlement

<b>INTRODUCTION GENERALE AU REGLEMENT</b>	<b>3</b>
<b>I. TITRE I : LEXIQUE</b>	<b>7</b>
<b>II. TITRE II : DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES</b>	<b>13</b>
<b>III. TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	<b>27</b>
<b>IV. TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES à URBANISER</b>	<b>58</b>
<b>V. TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</b>	<b>68</b>
<b>VI. TITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</b>	<b>79</b>
<b>VII. ANNEXE 5.1 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES AUX ELEMENTS IDENTIFIES POUR DES MOTIFS D'ORDRE CULTUREL, HISTORIQUE OU ARCHITECTURAL (ARTICLE L.151-19)</b>	<b>88</b>
<b>VIII. ANNEXE 5.2 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES AUX ELEMENTS IDENTIFIES POUR DES MOTIFS D'ORDRE ECOLOGIQUE (ARTICLE L.151-23)</b>	<b>96</b>

---

## INTRODUCTION GENERALE AU REGLEMENT

---

Le règlement s'applique sur la totalité du territoire de la Commune de Montaud et s'applique sans préjudice des autres législations (Code de la Construction et de l'Habitat, Code l'Environnement,...).

Il est établi conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme (CU), notamment ses articles L.151-1 et suivants et R.151-1 et suivants relatifs aux Plans Locaux d'Urbanisme.

Il est constitué d'un règlement écrit et ses annexes et d'un règlement graphique.

Toutes les règles, qu'elles soient écrites ou graphiques, sont opposables aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de conformité.

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles. Ces différentes zones figurent sur le document graphique.

Sur les plans figurent notamment les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, les terrains concernés par une protection au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme.

La dénomination des différentes zones (UA1, UA2, ...) est issue d'une étude typomorphologique menée à l'échelle de la métropole de Montpellier et qui a déclinée une nomenclature sur l'ensemble de la métropole. Au regard du caractère rural de la commune de Montaud, toutes les typomorphologies ne sont pas présentes sur le territoire communal. Par exemple, la typomorphologie UA1 « centralité de ville » n'existe pas sur Montaud et n'est donc pas déclinée dans le présent règlement. Seules les typomorphologies présentes sur la commune sont déclinées dans le présent règlement.

### Les zones urbaines dites « zones U »

Peuvent être classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones urbaines sont repérées au document graphique par un sigle commençant par la lettre « U », auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III. Elles sont au nombre de quatre :

- La zone UA2 : « Tissu urbain de centralité de village »;
- La zone UC3 : « Tissus à vocation principalement résidentielle à dominante d'habitat individuel et de morphologie urbaine continue à l'îlot, la rue ou le quartier »;
- La zone UC4 : « Tissus urbains à vocation principalement résidentielle à dominante d'habitat individuel et de morphologie urbaine discontinue (forme du parcellaire, modes d'implantation...) »;
- La zone UD1-3-1 : « Tissu d'activités économiques, artisanales et industrielles »;

### Les zones à urbaniser sont dites « zones AU »

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs des communes destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les zones à urbaniser sont repérées au document graphique par un sigle commençant par les lettres « AU », auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV. Elles sont au nombre de trois :

- AUC3a, immédiatement ouverte à l'urbanisation, avec obligation d'opération d'aménagement d'ensemble sur l'ensemble de la zone
- AUC3b, immédiatement ouverte à l'urbanisation, urbanisable au fur et à mesure de la réalisation des réseaux.
- AUO, urbanisation à long terme, insuffisamment équipée, qui sera ouvert à l'urbanisation après modification du PLU.

### Les zones agricoles (A)

Peuvent être classés en zone agricole les secteurs des communes, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les zones agricoles sont repérées au document graphique par le sigle commençant par la lettre « A » à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V, Ces zones permettent de répondre à la diversité agricole locale et proposent des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL).

Elles sont au nombre de cinq :

- La zone agricole classique ;
- La zone Ac : « zone agricole identifiée comme corridor écologique » ;
- La zone Ar : « zone agricole identifiée comme réservoir de biodiversité » ;
- La zone Ap : « zone agricole protégée » ;
- Les zones de STECAL (Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limité) S1 parc sportif et S2 aire de lavage agricole.

### Les zones naturelles et forestières (N)

Les zones naturelles et forestière correspondent aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Les zones naturelles sont repérées au document graphique par le sigle commençant par la lettre « N » auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre VI.

Ces zones permettent de répondre à la diversité naturelle locale. Elles sont au nombre de cinq :

- La zone N classique ;
- La zone Nc : « zone naturelle identifiée comme corridor écologique » ;
- La zone Nr : « zone naturelle identifiée comme réservoir de biodiversité » ;
- La zone Nrc « zone naturelle identifiée comme réservoir de compensation ».

Composition du règlement écrit (pièce 5)

La partie écrite du règlement est composée de plusieurs pièces, elles-mêmes subdivisées comme suit:

#### **DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES PRINCIPALES :**

Titre I : Lexique

Titre II : Dispositions communes applicables à toutes les zones

Titre III : Dispositions applicables aux zones urbaines

Titre IV : Dispositions applicables aux zones à urbaniser

Titre V : Dispositions applicables aux zones agricoles

Titre VI : Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières.

Pour les titres III à VI, les règles sont organisées en 15 articles pour chacune des zones :

#### ***Section I. Dispositions relatives et à la destination des constructions, à l'usage des sols et à la nature des activités***

Article 1 : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités interdites

Article 2 : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités soumis à conditions particulières

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

## **Section II. Dispositions relatives aux caractéristiques urbaines, paysagères, architecturales et environnementales**

### Sous-section II - 1- Dispositions relatives à la volumétrie et à l'implantation des constructions

Article 4 : Emprise au sol des constructions

Article 5 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 7 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article 8 : Hauteur maximale des constructions

### Sous-section II - 2 - Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Article 9 : Caractéristiques architecturales et paysagères

9.1- Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

9.2- Patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L.151.19

Article 10 : Obligations imposées en matière de performance énergétique et environnementales

Article 11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

(Traitement des espaces libres et plantations)

Article 12 : Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

## **Section III. Dispositions relatives aux équipements et réseaux**

Article 13 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Article 14 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

14.1- Eau potable

14.2- Assainissement eaux usées

14.3- Assainissement eaux pluviales

Article 15 : Obligations imposées en matière d'infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

## **DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMPLEMENTAIRES :**

### **Annexe 5.1 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES AUX ELEMENTS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19**

Dispositions complémentaires applicables aux éléments bâtis identifiés : description des éléments identifiés, caractéristiques, prescriptions spécifiques relatives aux caractéristiques architecturale, urbaine et paysagère.

### **Annexe 5.2 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES AUX ELEMENTS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23**

Dispositions complémentaires applicables aux éléments identifiés au titre de la biodiversité : description des éléments identifiés, caractéristiques, prescriptions spécifiques relatives aux caractéristiques environnementales.

## **COMPOSITION DU REGLEMENT GRAPHIQUE (pièces n°4) :**

Le règlement graphique comporte 4 pièces (pièces n° 4.1a, 4.1b, 4.2 et 4.3) :

- Le plan de zonage à l'échelle de la commune (4.1a) et à l'échelle du village (4.1b)
- Le plan des hauteurs (4.2)
- Le plan des emprises et implantations spécifiques (4.3)

Le plan de zonage à l'échelle de la commune (4.1a) et à l'échelle du village (4.1b) comprend plusieurs éléments :

- les limites de zones et de STECAL ;
- les périmètres d'OAP ;

- les espaces boisés classés (L.113-1 du code de l'urbanisme);
- les emplacements réservés et servitudes de localisation (L151-41 du Code de l'urbanisme) ;
- les éléments d'intérêt patrimonial – composantes bâties (L151-19 du Code de l'urbanisme) ;
- les éléments de paysage - composantes végétales – (L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme) ;
- les secteurs de mixité sociale ;
- les secteurs où sont autorisés les dépassements de gabarit ;
- les périmètres de risque inondation (PPRi et aléa de ruissellement) ;
- les cours d'eau ;
- les bâtiments où sont autorisés les changements de destination ;
- les franges urbaines.

Ces plans complètent les règles écrites fixées au présent règlement (art. R 151-10 et R 151-11).

En complément du plan de zonage, la liste des emplacements réservés est fixée au document 6. Ce document est constitué d'un tableau qui liste l'objet et le bénéficiaire, ainsi que la superficie, de chacun des emplacements réservés figurant au plan de zonage.

### **Préconisations :**

En premier lieu, il convient de consulter le règlement écrit et graphique (pièces 4 et 5) pour vérifier la conformité d'un projet aux règles d'urbanisme fixées par le PLU.

En second lieu, les constructions, installations et aménagements doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), regroupées dans la pièce n°3 qui comprend les OAP sectorielles.

En troisième lieu, il convient de prendre connaissance des annexes au PLU, à savoir notamment :

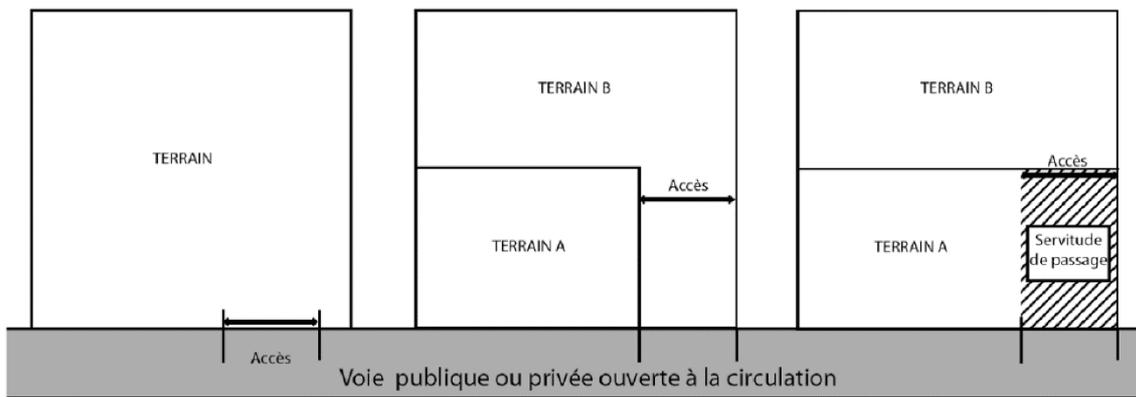
- les servitudes d'utilité publique (périmètres de protection autour des monuments historiques, sites Classés, canalisations, etc.) (pièces 7) ;
- l'annexe bruit (pièce 8.1) ;
- l'annexe plomb (pièce 8.2) ;
- l'annexe régime forestier (pièce 8.3) ;
- les annexes sanitaires : zonage d'assainissement des eaux usées et pluviales (pièce 8.4a) et plans des réseaux (pièce 8.4b) ;
- l'annexe site pollué (pièce 8.5) ;
- l'annexe Obligations Légales de Débroussaillage (OLD) (pièce 8.6).

En quatrième et dernier lieu, si nécessaire pour mieux comprendre une disposition, une explication est disponible dans le rapport de présentation (pièce n°1), dans la partie « tome 2 Justification des choix».

## I. TITRE I : LEXIQUE

### Accès

L'accès d'un terrain se définit comme son entrée à partir de la voie de desserte, du chemin ou de la servitude de passage qui en tient lieu, et où s'exercent les mouvements d'entrée et de sortie du terrain d'assiette de la construction à édifier.

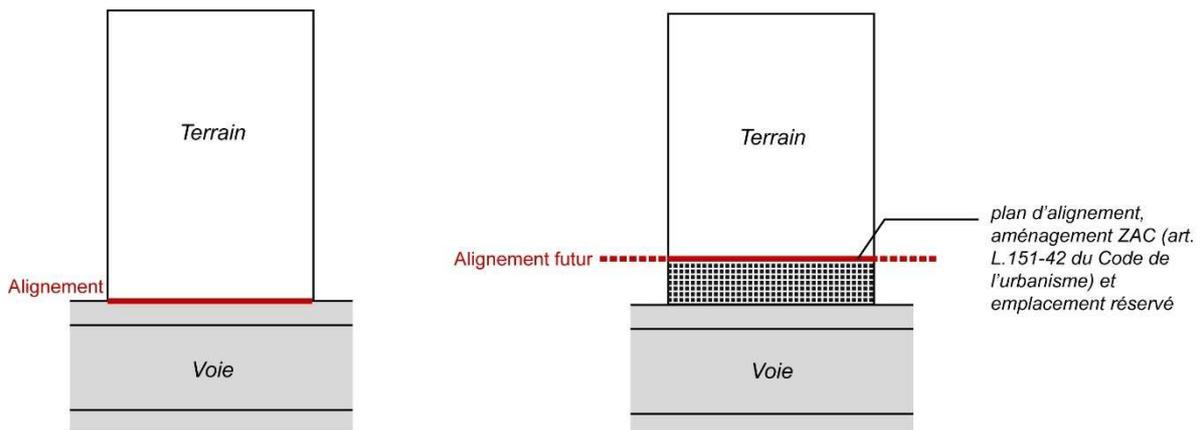


### Affouillement du sol

L'affouillement est un creusement volontaire du sol naturel.

### Alignement

Il est constitué par la limite entre le domaine privé et le domaine public existant ou prévu (plan d'alignement, aménagement ZAC (art. L.151-42 du Code de l'urbanisme) et emplacement réservé)



### Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

### Bande de constructibilité

La constructibilité des terrains est délimitée physiquement par des bandes dont la profondeur varie en fonction des zones. Celles-ci se calculent perpendiculairement en tout point depuis les voies de desserte publiques / privées ou depuis les emprises publiques.

En aucun cas, une bande de constructibilité ne peut être calculée depuis une voie d'accès de moins de 3,50m de large ou appendice d'accès ou servitude de passage même si ceux-ci desservent plusieurs parcelles.

### Caravane :

Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler. L'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite en dehors des terrains aménagés à cet effet et dûment autorisés.

Les caravanes peuvent toutefois être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation, sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules autorisés ainsi que dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (Cf. art. R.111-37 à 40 du *code de l'urbanisme*).

### Construction :

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'homme en sous-sol ou en surface.

### Construction existante :

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

### Desserte :

La desserte d'un terrain est constituée par la voie, le chemin ou la servitude de passage qui permet d'approcher le terrain et sur le(a)quel(le) est aménagé l'accès à la construction à édifier.

### Emprise au sol

L'emprise bâtie fixée au présent règlement diffère de l'emprise au sol définie par le Code de l'urbanisme.

L'emprise bâtie maximale est définie soit par un pourcentage appliqué à la surface du terrain ou par une surface maximum.

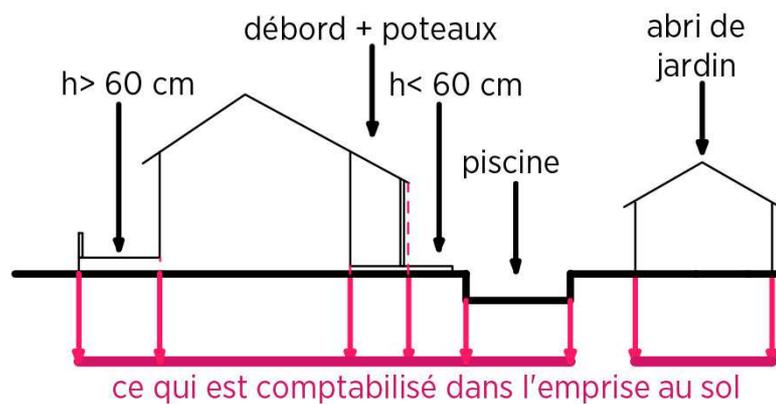
L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume toute construction (hors sous-sol enterrés), tous débords et surplombs inclus (comprend l'épaisseur des murs extérieurs, matériaux isolants et revêtements extérieurs compris).

Sont compris dans l'emprise au sol :

- Les terrasses
- les piscines, y compris non couvertes ;
- les abris de jardins, abris de voitures / vélos, y compris non clos ;
- Les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises
- les débords de toiture, balcons, ... soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Ne sont pas compris dans l'emprise au sol :

- les constructions ou parties de constructions ne dépassant pas plus de 60 cm le sol existant avant travaux ;
- les débords de toiture, balcons, ... non soutenus par des poteaux ou des encorbellements
- les dispositifs nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables.
- les murs de clôture et les murs de soutènement ;
- les escaliers extérieurs (non clos et non couverts) et les accès au sous-sol.



### Emprise publique

Les emprises publiques sont constituées par les emprises ferroviaires, les rues, les places, les squares et le domaine fluvial.

### Espaces de pleine terre

Il s'agit de la partie de l'unité foncière, libre de toute construction en surface comme au sous-sol, constituée par de la terre meuble, engazonnée et plantée, non impactée par une emprise au sol.

### Espace libre

Les espaces libres comprennent :

- les espaces de pleine terre (voir ci-dessus)
- les espaces piétonniers (dont les terrasses) y compris lorsqu'ils sont accessibles aux véhicules de sécurité, s'ils sont traités en matériaux perméables.

Sont exclus tous les espaces accessibles aux autres véhicules.

### Exhaussement du sol

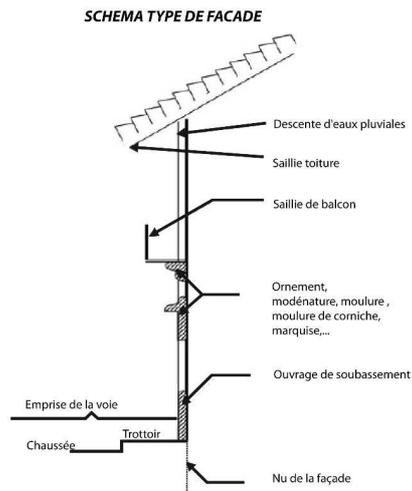
Un exhaussement est un remblaiement volontaire du sol naturel.

### Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

### Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.



### Faîtage

Ligne haute horizontale qui relie les plus hauts points d'une toiture en pente.

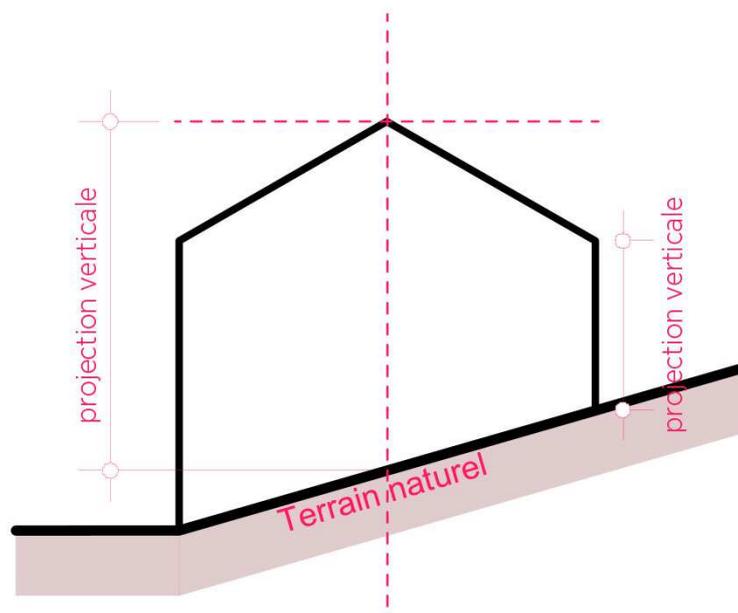
### Hauteur

La hauteur d'une construction est définie comme la distance verticale de n'importe quel point de cette construction au point correspondant du sol naturel avant tous travaux, superstructures comprises (faîtage de toit, point le plus haut de la construction), à l'exception des cheminées, des antennes, des enseignes, des dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire et des dispositifs assurant la sécurité des personnes et autres éléments techniques (cuve de cave par exemple).

Cette hauteur est exprimée en mètre.

Cette hauteur peut être minimale et/ou maximale.

Les annexes sont soumises à la règle de hauteur maximale, mais ne sont pas soumises à la règle de hauteur minimale.



### Hydrauliquement transparent (clôture)

Sont hydrauliquement transparents les 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 Plus Haute Eau (PHE) devra être laissée transparente aux écoulements, sous forme de barbacanes, portails ajourés, grillages à mailles larges, etc.

### H.L.L. - Habitations Légères de Loisirs

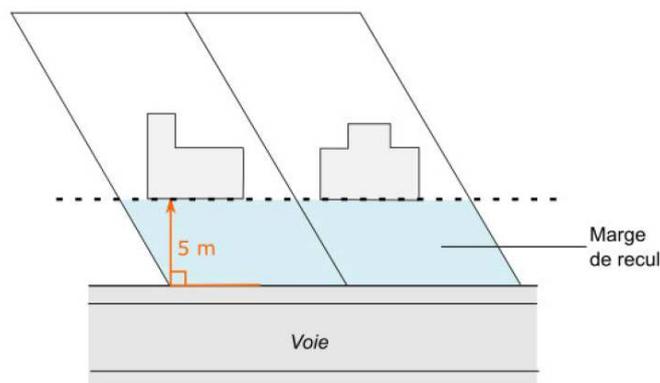
Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir. Les habitations légères de loisirs ou HLL peuvent être implantées dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet, dans les terrains de camping classés, dans les villages de vacances, ainsi que dans les dépendances des maisons familiales de vacances (Cf. art. R.111-37 et 38 du code de l'urbanisme). En dehors de ces emplacements, leurs implantations sont soumises au droit commun des constructions.

### Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

### Recul (par rapport à l'alignement)

Le recul est la distance séparant une construction des emprises publiques ou des voies (publiques ou privées). Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite d'emprise publique, de voie ou d'emplacement réservé.



### Retrait (par rapport aux limites séparatives latérales)

Il est défini par l'expression d'un rapport entre 2 variables :

- la variable L : distance comptée horizontalement de tout point de la construction considérée au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché à l'altitude du sol existant ;
- la variable H : différence d'altitude entre ces deux points.

Retrait (par rapport aux constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété)

Il est défini par l'expression d'un rapport entre 2 variables :

- la variable L : distance comptée horizontalement entre tout point des constructions non contigues, qui en est le plus rapproché à l'altitude du sol existant ;
- la variable H : différence d'altitude entre ces deux points.



### Opération d'aménagement d'ensemble

Opération d'aménagement permettant d'assurer une organisation cohérente de secteur par la création d'espaces communs ou d'aménagements communs divers, et portant sur une ou plusieurs constructions (équipement public ou d'intérêt collectif structurant, réhabilitation, lotissement, commerces, activités, association foncière urbaine, zone d'aménagement concertée, ...).

### Terrain naturel

Doit être regardé comme terrain naturel celui existant, avant les travaux d'affouillements, de terrassements ou d'exhaussements nécessaires pour la réalisation du projet.

### Toitures-terrasse :

Une toiture-terrasse est une toiture ou la pente est inférieure à 5 %. On distingue différents types de toiture-terrasse :

Les toitures-terrasses sont soit :

- inaccessibles (sauf pour entretien et réparations exceptionnelles),
- accessibles (aux piétons),
- à zones techniques (pour l'entretien d'équipements) ;
- toitures-végétalisée, recouvertes de terre végétale et de plantations.

### Unité foncière

Ilot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles contigües.

## II. TITRE II : DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

### 1. *Chapitre 1- Dispositions réglementaires au sein des périmètres soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation*

Les constructions, installations et aménagements projetés au sein de ces secteurs doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) applicables au secteur (voir pièce n° 3 du PLU).

Les secteurs faisant l'objet d'une OAP sont identifiés au règlement graphique.

Les dispositions du règlement sont également applicables au sein des périmètres soumis à OAP. Il doit être fait une application cumulative des OAP et du règlement.

### 2. *Chapitre 2 - Dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques sur le plan de zonage :*

En complément du règlement écrit, des règles graphiques spécifiques représentées sur les plans de zonages sont instaurées.

L'ensemble des règles présentées sur les documents graphiques sont déclinées ci-après.

#### 2.1 ***Patrimoine bâti :***

- Éléments de patrimoine bâti à protéger, à conserver, à mettre en valeur (croix, puits,...) au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme

Pour les éléments de patrimoine bâti à protéger, à conserver ou à mettre en valeur au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme :

- Les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et leur démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.
- Les travaux ayant pour effet de les modifier ou de les supprimer sont précédés d'une déclaration préalable.

Une fiche identitaire définit, par secteur ou élément, les attendus de protection (en annexe 5.1 du présent règlement).

#### 2.2 ***Protection des paysages, des espaces verts et naturels, Trame Verte et Bleue (TVB)***

- Identification des éléments de paysage à protéger, à conserver ou à mettre en valeur au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme

Pour les éléments paysagers à protéger, à conserver ou à mettre en valeur au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme :

- Les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et leur démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.
- Les travaux ayant pour effet de les modifier ou de les supprimer sont précédés d'une déclaration préalable.

Une fiche identitaire définit, par secteur ou élément, les attendus de protection (en annexe 5.1 du présent règlement).

- Identification des éléments de paysage et des sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme

Pour les éléments de paysage, les sites et les secteurs à protéger au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme :

- Les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et leur démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.
- Les travaux ayant pour effet de les modifier ou de les supprimer sont précédés d'une déclaration préalable.

Une fiche identitaire définit, par secteur ou élément, les attendus de protection (en annexe 5.2 du présent règlement).

- Espaces Boisés Classés :

Les dispositions des articles L 113-2 et suivants du Code de l'urbanisme sont applicables aux espaces boisés classés reportés et délimités au règlement graphique (plan de zonage). Ce classement interdit en particulier toute occupation ou utilisation du sol de nature à compromettre la conservation ou la constitution du boisement à protéger ou à créer.

### **2.3 Franges urbaines :**

Dans les franges urbaines d'une profondeur de 5 mètres représentées au règlement graphique, toutes constructions, installations et aménagements sont interdits à l'exception :

- des annexes ne permettant pas une occupation humaine permanente (exemples : piscine et son local technique),
- de l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, sous réserve que ces constructions soient situées en tout ou partie au sein de la frange urbaine reportée au document graphique.

### **2.4 Règles graphiques d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Les implantations obligatoires des constructions figurent au règlement graphique et priment sur les dispositions de l'article 5 du règlement écrit de la zone concernée.

Le règlement graphique précise le type d'obligation pour ces implantations spécifiques obligatoires : implantation fixe définit en mètres.

### **2.5 Emplacements réservés**

**Emplacement réservé au titre de l'article L.151-41 1° à 4° du Code de l'Urbanisme :**

Des emplacements réservés sont représentés au plan de zonage et identifiés par une numérotation qui renvoie au tableau des emplacements réservés en annexe du règlement graphique. Ce tableau des emplacements réservés précise pour chaque emplacement réservé : l'objet, le bénéficiaire et la surface de l'espace représenté.

### **2.6 Mixité sociale**

- Périmètres de mixité sociale au titre de l'article L.151-15 et de l'article L.151-41 4° du Code de l'Urbanisme où la servitude de mixité sociale s'applique.
- Emplacement réservé en vue de la réalisation de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale au titre de l'article L.151-41.

## **2.7 Assainissement des eaux pluviales**

- Identification des zones mentionnées à l'article L.2224-10 du Code Général des Collectivités territoriales concernant l'assainissement des eaux pluviales : zonage d'assainissement pluvial  
Renvoi à l'Annexe 8.4 et au règlement écrit aux dispositions générales (chapitre 7)  
⇒ Report du périmètre au règlement graphique

## **2.8 Risques naturels et technologiques**

- Identification des emprises du Plan de Prévention des Risques inondation (PPRI) et de l'aléa ruissellement des eaux pluviales  
Renvoi dans le règlement écrit à la servitude traduite dans les documents n°7 et 8.2.  
⇒ Report du périmètre au règlement graphique

### ***3. Chapitre 3 - Dispositions réglementaires relatives à des dispositions spécifiques sur le plan des hauteurs***

- Dans les zones U et AU le document graphique 4.2 « plan des hauteurs » définit les règles de hauteurs qui s'appliquent aux constructions, installations et aménagements autorisés.  
Il précise :
  - soit seulement la hauteur totale maximale autorisée des constructions ;
  - soit la hauteur minimale et la hauteur maximale autorisées des constructions.
- Pour les zones A, N et les STECAL, les hauteurs sont définies dans l'article 8 de chaque zone. Il précise la hauteur totale maximale autorisée des constructions.

*Renvoi au lexique du règlement*

### ***4. Chapitre 4 - positions réglementaires relatives à des dispositions spécifiques sur le plan des emprises***

- Dans les zones U et AU le document graphique 4.3 « plan des emprises » définit les règles d'emprise maximale d'occupation des sols.
- Pour les zones A et N et les STECAL les emprises sont définies dans l'article 4 de chaque zone. Il précise l'emprise maximale autorisée des constructions.

*Renvoi au lexique du règlement*

### ***5. Chapitre 5 - Dispositions réglementaires relatives aux occupations et utilisations du sol***

#### **5.1 Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau (dispositions relatives aux Espaces Minimums de Bon Fonctionnement des cours d'eau – EMBF)**

Toute construction doit être implantée à 12 mètres minimums des axes des cours d'eau, tels qu'identifiés aux documents graphiques du règlement.  
Renvoie aux plans de zonage 4 .1 et 4.2.

#### **5.2 Dispositions relatives aux occupations et utilisations du sol affouillements/exhaussements**

Les affouillements /exhaussements doivent respecter au maximum la topographie du site.

### **5.3 Dispositions relatives à la reconstruction de bâtiments détruits**

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Lorsque le sinistre est lié à un phénomène naturel renouvelable, la reconstruction ne peut être autorisée que si elle s'accompagne d'une mise en sécurité.

## ***6. Chapitre 6 – Mixité sociale et fonctionnelle***

### **6.1 Servitude de mixité sociale**

Au moins 30% du nombre de logement et au moins 20% de la surface de plancher destinée à l'habitation doivent être affectés au logement locatif social pour les projets dont la totalité de ladite surface est supérieur ou égale à 1000 m<sup>2</sup>. Lorsqu'un projet fait partie d'une opération d'aménagement d'ensemble (ZAC, permis d'aménager, lotissement, AFU), cette obligation d'affecter 30% de logements locatifs sociaux s'applique de manière globale à l'ensemble des surfaces d'habitation prévues dans l'opération.

De la même manière, pour les permis d'aménager et les déclarations préalables valant division, l'obligation de réalisation de logement locatif social s'applique de manière globale à l'ensemble des surfaces d'habitation prévues dans l'opération (déduction faite des superficies de logement locatif social déjà existantes) et non aux permis de construire qui seront déposés sur les lots issus de ces divisions.

### **6.2 Secteurs de majoration du volume constructible en application de l'article L.151-28 du Code de l'Urbanisme**

#### ***6.2.1 Majoration du volume constructible pour la réalisation de programme de logements comportant des logements sociaux au titre de l'article L.151-28 2° du Code de l'Urbanisme***

Dans les secteurs de majoration identifiés au titre de l'article L151-28-3° du Code de l'urbanisme, le volume constructible pourra être majoré de 20% pour la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux.

Pour chaque opération, cette majoration ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total de logements de l'opération.

#### ***6.2.2 Dépassement des règles relatives au gabarit pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive au titre de l'article L.151-28 3° du Code de l'Urbanisme***

Dans les secteurs de majoration identifiés au titre de l'article L151-28-3° du Code de l'urbanisme, le volume constructible pourra être majoré de 20% pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive.

En cas de cumul des articles L.151-28 2° et L.151-28 3°, la majoration ne pourra pas excéder 20%.

## **7. Chapitre 7 – Stationnement**

### **7.1 Modalités de réalisation**

#### Places réservées aux personnes à mobilité réduite

Pour les constructions et installations destinées à recevoir du public, le nombre d'emplacements réservés aux personnes à mobilité réduite, leur localisation et leurs caractéristiques devront respecter les dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

#### Emplacement

Le stationnement des véhicules doit être assuré sur l'unité foncière et en dehors des voies de desserte, des aires de manœuvre et des aires de livraison.

Les emplacements réservés au stationnement des véhicules et des deux-roues doivent correspondre aux besoins générés par les constructions projetées, sous réserve de l'application de l'article L.151-34 du code de l'urbanisme.

#### Accès depuis la voie

- Sauf en UA2, toute aire de stationnement des véhicules que celle-ci soit ou non réalisée en surface, doit prioriser un seul accès sur la voie de desserte si cette dernière est ouverte à la circulation générale et respecter les conditions de sécurité.
- Le nombre et la position des accès des aires de stationnement sur une voie ouverte à la circulation générale ainsi que leur(s) sens de circulation peuvent être imposés en fonction des conditions de trafic et de la configuration des lieux.

### **7.2 Modalités de calcul**

Les obligations imposées en matière de stationnement se calculent uniquement concernant les constructions projetées.

Le nombre de places de stationnement calculé sera arrondi à l'entier supérieur.

#### Stationnement automobile

Le dimensionnement pour une place de stationnement véhicule est au minimum de 5mètres de longueur et 2,50 mètres de largeur.

Sauf règle spécifique au règlement écrit de chaque zone, les règles ci-dessous s'appliquent :

<i>Habitation</i>	
<i>Logement</i>	<p><u>Logement de droit commun</u> = au moins 2 place de stationnement par logement</p> <p><u>Logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat</u> = au moins 1 place de stationnement par logement</p> <p>Dans le cadre des opérations d'ensemble de plus de 10 logements, en tout secteur, il est demandé 0,25 places de stationnement visiteur par logement</p>
Hébergement	Au moins une place pour 3 lits
Commerces, restauration et activités de service	L'offre de stationnement doit permettre de répondre aux besoins spécifiques de l'opération
Equipement d'intérêt collectif et services publics	L'offre de stationnement doit permettre de répondre aux besoins spécifiques de l'opération
Bureau	Au moins 1 place de stationnement par tranche de 40 m <sup>2</sup> de SDP
Industrie et commerce de gros	Au moins 1 place de stationnement par tranche de 40 m <sup>2</sup> de SDP
Entrepôt	Au moins 1 place de stationnement par tranche de 160 m <sup>2</sup> de SDP
Exploitation agricole et forestière	<p>Pour l'activité : l'offre de stationnement doit permettre de répondre aux besoins spécifiques de l'opération</p> <p>Pour les logements : minimum 2 places par logements</p>

### Espace réservé au stationnement sécurisé des vélos à assistance électrique (VAE)

#### Pour les bâtiments à usage d'habitation :

Cet espace est couvert et se situe de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Cet espace réservé comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue. Il peut être constitué de plusieurs emplacements.

Les bâtiments à usage principal d'habitation possèdent les caractéristiques minimales suivantes : superficie de 0.75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.

Les bâtiments neufs à usage principale d'habitation groupant au moins deux logements et comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble doivent prévoir un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos (cycles et cycles à pédalage assisté) de 1 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 6 m<sup>2</sup>.

#### Pour les bureaux :

L'espace destiné au stationnement sécurisé de bureaux peut être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment. Cet espace réservé est surveillé ou comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue. Il peut être constitué de plusieurs emplacements.

Il possède les caractéristiques minimales suivantes : pour les bâtiments à usage principal de bureau, le bâtiment possède une superficie représentant au moins 1,5% de la SDP.

Pour les bâtiments neufs à usage principal de bureau, l'espace destiné au stationnement possède au minimum 3 % de la SDP.

***Pour les industries, les commerces et les CINASPIC :***

L'espace destiné au stationnement sécurisé de bâtiments à usage principal industriel, de services publics, d'ensemble commercial, peut être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment. Cet espace réservé est surveillé ou comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue. Il peut être constitué de plusieurs emplacements.

Il présente une capacité de stationnement en adéquation avec le nombre de personnes accueillies simultanément dans le bâtiment, précisée par arrêté du ministre chargé de la construction.

## **8. Chapitre 8 – Equipements et réseaux**

### **8.1 Desserte par les voies publiques et privées**

#### **8.1.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes à la circulation**

Pour être constructible un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagée sur fond voisin, disposant de caractéristiques techniques et géométriques adaptées à l'occupation et (ou) à l'utilisation des sols projetée(s) et répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions susceptibles d'y être édifiées.

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

La desserte doit satisfaire aux exigences des services publics de secours et d'incendie, de protection civile, de collecte des résidus ménagers, de transports collectifs, de l'eau et de l'assainissement.

Les accès par les voies privées ou les voies de desserte métropolitaines sont privilégiés, néanmoins si des accès sont sollicités sur des voies structurantes, une autorisation de voirie est à déposer auprès du gestionnaire de la voirie.

#### **8.1.2 Configuration et aménagement des accès**

Le ou les accès aménagé(s) sur la voie de desserte de l'opération projetée doit ou doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité routière (dégagements, visibilité) et notamment permettre, le cas échéant, l'intervention des services publics de secours et d'incendie.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut être imposé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les garages individuels et les parcs de stationnement privatifs ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique s'ils sont destinés à recevoir moins de 30 véhicules et ne peuvent présenter que deux accès au maximum sur une même voie pour 30 véhicules et au-delà.

Afin de garantir la sécurité des usagers, les accès aux routes structurantes devront être regroupés au maximum, notamment en cas de division de propriété ou pour les opérations d'ensemble.

### 8.1.3 Caractéristiques des voies nouvelles

Les voies nouvelles doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'importance et à la destination de l'opération projetée, et satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile, de collecte des résidus ménagers et aux exigences de l'exploitation ou du fonctionnement des services publics à caractère industriel et commercial.

**Le raccordement éventuel des voies nouvelles sur la voirie publique** est subordonné à l'autorisation préalable des services gestionnaires de cette voirie. La demande d'autorisation d'aménager (lotissement, AFU) doit comporter l'avis de ces services, sur les conditions du raccordement projeté.

### Caractéristiques minimales des voies nouvelles ouvertes à la circulation générale

#### **Les voiries et espaces communs doivent prendre en compte :**

- Les itinéraires généraux de déplacements en modes doux (piétons, cyclistes...) ;
- La circulation et le stationnement des personnes à mobilité réduite ;
- La sécurité des différents usagers de la voirie, automobilistes, cyclistes et piétons du point de vue de leurs caractéristiques géométriques, de l'éclairage, et de la signalisation notamment (sections courantes et carrefours)
- Un dimensionnement et des caractéristiques techniques, de portance notamment, permettant la circulation et la manœuvre des véhicules des services publics de secours et d'incendie, de protection civile, de collecte des résidus ménagers, de transports collectifs, de l'eau et de l'assainissement.
- Le service public de collecte des résidus ménagers du point de vue de la localisation et de l'aménagement des points de regroupement et (ou) de collecte sélective si le service n'est pas assuré au porte-à-porte.
- L'évacuation des eaux de ruissellement des plateformes, sans aggravation des conditions hydrauliques initiales ;
- L'insertion dans l'environnement urbain par une végétalisation adaptée ;
- Le stationnement des visiteurs.

#### **Les voies et l'écoulement pluvial :**

Pour l'ensemble des voiries de desserte, conformément à l'article R141-2 du Code de la Voirie Routière, les profils en long et en travers des voies métropolitaines doivent être établis de manière à permettre l'écoulement des eaux pluviales et l'assainissement de la plate-forme.

### 8.1.4 Voiries privées

Les voies privées desservant des terrains ouverts à l'urbanisation devront avoir les caractéristiques suivantes :

- Les voies privées existantes, non ouvertes à la circulation publique devront dans tous les cas, satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ordures ménagères.
- Les voies privées existantes, ouvertes à la circulation publique, ne devront pas avoir une largeur inférieure à 3,5 mètres pour les voies à sens unique et à 5 mètres pour les voies à double sens de circulation ou en impasse.
- En aucun cas les chaussées ne peuvent être inférieures à 3 mètres de largeur (hors stationnement).

## **8.2 Desserte par les réseaux**

### **8.2.1 Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

L'obligation ne s'impose pas aux constructions et installations qui ne nécessitent pas de raccordement de par leur destination (abri de jardin, remise, hangars agricoles...).

Les raccordements aux réseaux devront se conformer aux prescriptions du règlement du service de l'eau potable et du guide technique pour la conception et la réalisation des ouvrages d'eau de Montpellier Méditerranée Métropole.

### **8.2.2 Assainissement eaux usées :**

Renvoie aux documents de l'annexe 8.4 (zonage d'assainissement des eaux usées et pluviales 8.4a et plans des réseaux 8.4b).

#### **➤ Zones U en assainissement collectif**

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.

##### **1. Eaux usées domestiques**

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

Les raccordements aux réseaux devront se conformer aux prescriptions du règlement du service public de l'assainissement applicable sur le territoire et au guide technique pour la conception et la réalisation des ouvrages d'eau de la Métropole de Montpellier.

##### **2. Eaux non domestiques**

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés au niveau de pollution généré par l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel. Ils ne peuvent pas être raccordés aux réseaux d'eaux usées sauf autorisation spécifique du service d'assainissement.

Le rejet au réseau d'assainissement d'eaux souterraines qui ne génèrent pas des effluents domestiques (eaux d'exhaure) est interdit, y compris lorsque ces eaux sont utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation, sauf autorisation spécifique du service d'assainissement. Ne sont pas, non plus, autorisés les rejets aux réseaux d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de vidanges de piscines.

### ➤ **Zones AU en assainissement collectif**

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.

#### 1. Eaux usées domestiques

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

Les raccordements aux réseaux devront se conformer aux prescriptions du règlement du service public de l'assainissement applicable sur le territoire et au guide technique pour la conception et la réalisation des ouvrages d'eau de la Métropole de Montpellier.

Dans le cas de réhabilitation ou d'extension de bâtiments existants sur des parcelles non desservies par le réseau public de collecte des eaux usées, 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 et/ou insuffisante, 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. En tout état de cause, cette filière devra être conforme aux réglementations nationales et locales en vigueur.

#### 2. Eaux non domestiques

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés au niveau de pollution généré par l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel. Ils ne peuvent pas être raccordés aux réseaux d'eaux usées sauf autorisation spécifique du service d'assainissement.

Le rejet au réseau d'assainissement d'eaux souterraines qui ne génèrent pas des effluents domestiques (eaux d'exhaure) est interdit, y compris lorsque ces eaux sont utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation, sauf autorisation spécifique du service d'assainissement. Ne sont pas, non plus, autorisés les rejets aux réseaux d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de vidanges de piscines.

### ➤ **Zones U en assainissement non collectif**

Les eaux usées doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

#### 1. Eaux usées domestiques

Le pétitionnaire devra prévoir une filière d'assainissement autonome à mettre en œuvre pour toute construction, réhabilitation, extension ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques, en tenant compte des contraintes du sol et du site. La proposition technique devra se conformer aux réglementations nationales et locales en vigueur et fera l'objet d'une validation du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) de la Métropole de Montpellier.

Dans le cas particulier de constructions ou installations nouvelles sur des parcelles desservies par un réseau public d'assainissement collectif, le raccordement à ce réseau par des canalisations

souterraines étanches est obligatoire conformément à l'article L1331-1 du Code de la santé publique. Les raccordements aux réseaux devront se conformer aux prescriptions du règlement du service public de l'assainissement applicable sur le territoire et au guide technique pour la conception et la réalisation des ouvrages d'eau de la Métropole de Montpellier.

## 2. Eaux non domestiques

Le pétitionnaire devra proposer une filière d'assainissement autonome conforme aux réglementations nationales et locales en vigueur et adaptée à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel.

Le rejet au réseau d'assainissement d'eaux souterraines qui ne génèrent pas des effluents domestiques (eaux d'exhaure) est interdit, y compris lorsque ces eaux sont utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation, sauf autorisation spécifique du service d'assainissement. Ne sont pas, non plus, autorisés les rejets aux réseaux d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de vidanges de piscines.

### ➤ **Zones A et N en assainissement non collectif**

Les eaux usées doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

La superficie et la configuration des terrains devront être telles qu'elles satisfassent aux exigences techniques en matière d'assainissement individuel et de protection de la ressource en eau, conformément aux normes en vigueur.

## 1. Eaux usées domestiques

Le pétitionnaire devra prévoir une filière d'assainissement autonome à mettre en œuvre pour toute construction, réhabilitation, extension ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques, en tenant compte des contraintes du sol et du site. La proposition technique devra se conformer aux réglementations nationales et locales en vigueur et fera l'objet d'une validation du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) de la Métropole de Montpellier.

Dans le cas particulier de constructions ou installations nouvelles sur des parcelles desservies par un réseau public d'assainissement collectif, le raccordement à ce réseau par des canalisations souterraines étanches est obligatoire conformément à l'article L1331-1 du Code de la santé publique. Les raccordements aux réseaux devront se conformer aux prescriptions du règlement du service public de l'assainissement applicable sur le territoire et au guide technique pour la conception et la réalisation des ouvrages d'eau de la Métropole de Montpellier.

## 2. Eaux non domestiques

Le pétitionnaire devra proposer une filière d'assainissement autonome adaptée à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel.

Le rejet au réseau d'assainissement d'eaux souterraines qui ne génèrent pas des effluents domestiques (eaux d'exhaure) est interdit, y compris lorsque ces eaux sont utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation, sauf autorisation spécifique du service d'assainissement. Ne sont pas, non plus, autorisés les rejets aux réseaux d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de vidanges de piscines.

### 8.2.3 Assainissement eaux pluviales :

Renvoie aux documents de l'annexe 8.4 (zonage d'assainissement des eaux usées et pluviales 8.4a et plans des réseaux 8.4b).

#### **1-1) Caractéristiques générales (toutes superficies)**

##### **Favoriser l'utilisation de matériaux perméables ou poreux pour les voies, zones de parking et cheminements internes à la parcelle par :**

- l'installation de pavés poreux alvéolans
- la constitution d'allées en gravier
- Etc....

##### **En espace public :**

Favoriser le ruissellement des espaces imperméabilisés vers les espaces verts : cette mesure permet de limiter le ruissellement vers l'aval.

##### **En espace privé :**

- Limiter les ruissellements à l'intérieur de la parcelle ;
- Favoriser l'infiltration à la parcelle en orientant le ruissellement vers les espaces verts.

##### **Dans tous les secteurs :**

Pour les opérations non concernées par une procédure Installations, Ouvrages, Travaux et Activités (IOTA) et les opérations rejetant les eaux dans les systèmes d'assainissement (canalisations enterrées, fossés bétonnés), l'infiltration des eaux à la parcelle sera privilégiée mais uniquement pour les eaux de toitures. Dans ce cas, le pétitionnaire justifiera le dimensionnement des ouvrages par un rapport d'études précisant notamment les résultats des tests d'infiltration, l'évaluation des incidences et des risques de colmatage du dispositif envisagé. Les volumes de rétention aménagés sur les toitures (toitures terrasses) sont pris en compte dans le calcul des volumes à compenser à condition que les ouvrages de fuite et les surverses soient visibles.

Toute nouvelle imperméabilisation liée à un projet d'urbanisation, de voirie ou de parking imperméabilisés, devra prévoir des mesures compensatoires suffisantes pour permettre une rétention des eaux pluviales dans la proportion minimale de 120 litres/m<sup>2</sup> imperméabilisé. Le rejet des eaux pluviales en sortie du dispositif de compensation est autorisé dans le réseau pluvial existant à hauteur d'un débit de fuite inférieur ou égale à 35 l/s/ha.

La mutualisation des ouvrages de gestion des eaux pluviales sera privilégiée pour les opérations d'ensemble afin notamment de limiter au maximum le nombre de bassin de compensation à l'imperméabilisation.

Le réseau pluvial à ciel ouvert (bassins, noues, fossés pluviaux, ...) sera végétalisé pour favoriser la dépollution des eaux de ruissellement.

#### **1) Règlement par zone**

##### **Dans les zones soumises à un aléa de ruissellement :**

- Interdiction de remblayer ou après justification d'un équilibre remblais/déblais n'engendrant pas d'incidence sur les écoulements et le fonctionnement hydraulique de la zone concernée, des secteurs périphériques et ceux situés en aval, une étude hydraulique sera exigée afin d'apporter les garanties et justifications nécessaires ;

- Les clôtures devront être transparentes aux écoulements. En dehors d'un mur bahut de 0,20 m en pied de clôtures, la réalisation ou la reconstruction de murs sera interdite, de manière générale, des précautions doivent être prises pour limiter les risques d'engouffrement des eaux dans les parcelles, à condition que cela laisse ces écoulements sur la voie publique et ne les dévie pas vers des parcelles voisines ;
- Les premiers planchers habitables devront respecter une cote de + 0,50 m par rapport au terrain naturel, suivant le point le plus haut de l'emprise bâti soumise à l'aléa de ruissellement ;
- Interdiction de réaliser des parkings enterrés ;
- Les piscines sont autorisées à la condition de présenter un balisage permettant leur délimitation et l'identification de leur présence à une cote minimale de + 0,50 m par rapport au terrain naturel.

**Dans les zones soumises à un aléa de ruissellement majoré :**

- Interdiction de construire un nouveau bâtiment ou une nouvelle habitation ; hormis extension du bâti existant d'une surface au sol < à 25% de l'emprise initiale. Dans ce cas, les premiers planchers habitables devront respecter une cote de + 0,50 m par rapport au terrain naturel, suivant le point le plus haut de l'emprise bâti soumise à l'aléa de ruissellement ;
- Interdiction de remblayer ;
- Les clôtures devront être transparentes aux écoulements. En dehors d'un mur bahut de 0,20 m en pied de clôtures, la réalisation ou la reconstruction de murs sera interdite ;
- Interdiction de réaliser des parkings enterrés ;
- Les piscines sont autorisées à la condition de présenter un balisage permettant leur délimitation et l'identification de leur présence à une cote minimale de + 0,50 m par rapport au terrain naturel.

**Dans les zones identifiées comme axes d'écoulement des eaux :**

Dans une bande de 5 m de part et d'autre de l'axe d'écoulement :

- Interdiction de construction ou de reconstruction de nouveau bâtiment ou de nouvelle habitation. Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, des aménagements pourront être envisagés, sous réserve d'une étude d'aménagement hydraulique démontrant la non aggravation des écoulements en aval et de la vulnérabilité du site ;
- Les clôtures devront être transparentes aux écoulements. En dehors d'un mur bahut de 0,20 m en pied de clôtures, la réalisation ou la reconstruction de murs sera interdite.

En cas de présence de fossé ou d'un réseau hydrographique, les clôtures devront être érigées à une distance de 3,00 m de la crête de la berge afin de permettre l'accès et l'entretien du fossé ou du réseau.

**Dans les zones de production :**

Dans les zones agricoles, naturelles et forestières, il est recommandé de mettre en œuvre des pratiques culturales et/ou d'utilisation des sols qui permettent de réduire le ruissellement et de

favoriser la dépollution des eaux de ruissellement (haies, végétation des berges, fossés pluviaux, noues, ...).

Maintien des talwegs existants : pas de travaux de défrichement pouvant augmenter les vitesses de transfert vers l'aval.

### 8.2.3 Electricité – Télécommunications – Réseaux câblés et de communications électroniques

La réalisation en souterrain des branchements aux lignes de distribution de l'énergie électrique ou aux câbles téléphoniques est exigée chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Les réseaux établis dans le périmètre d'opérations d'ensemble, d'immeubles, ou de constructions groupées doivent être réalisés en souterrain.

Les locaux et installations techniques (boîtiers, coffrets, transformateurs, armoires, regards, etc.) nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie doivent figurer sur les plans de masse des opérations, et être parfaitement intégrés dans la conception globale de l'ensemble.

Devront être prévues les infrastructures d'accueil des réseaux numériques (fourreaux, chambres, ...) permettant d'assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public afin de pouvoir se raccorder au réseau de l'opérateur lorsqu'il sera réalisé.

### 8.2.4 Déchets ménagers

Les locaux et aires de présentation nécessaires au stockage des conteneurs et à la collecte sélective des déchets ménagers devront être définis sur l'unité foncière.

### **III. TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

## ZONE UA2

### Centralité de village

#### **Caractéristiques dominantes du tissu**

- Tissu compact hauteur dominante du tissu basse à moyenne
- Homogénéité morphologique par ensemble bâti ou par îlot, avec ordonnancement du bâti sur espace public et perception de continuité du tissu assuré par la densité du bâti (et parfois le paysage)
- Tissu à dominante minérale, hormis alignements et parcs (et plus rarement cœur d'îlot)
- Support de l'identité locale
- Continu du front bâti qui structure l'espace public

#### **Espace public et espace libre (caractère et usages)**

- Forte imbrication réciproque entre le bâti et l'espace public (implantation, forme)
- Espace public diversifié dans ses formes
- Espace public support de la vie sociale et de l'animation (la place du village)
- Espace libre de faible emprise (cour intérieure, jardin, cœur d'îlot) à caractère minéral et/ou paysager

#### **Vocation**

- Mixte (mais généralement à dominante habitat)
- Outre l'habitat, tissu destiné à accueillir des équipements et activités qui contribuent à la vie des habitants
- Concentration de fonctions d'animations et de vie collective (petits commerces, équipements publics, services locaux ...)

#### **Caractéristique du bâti**

- Présence du caractère patrimonial (tissus anciens), architecture d'origines diverses
- Diversité dans les alignements sur l'espace public, léger retrait, clôture
- Implantation diversifiée sur les limites séparatives, léger retrait
- Hauteurs basses à moyennes
- Forte emprise au sol

#### **Parcellaire**

- Généralement petit et hétérogène

Cette zone est en outre concernée par :

- la servitude AS1 du périmètre éloigné du captage du Lez (renvoi aux pièces 7.1, 7.2 et 7.3 du PLU)
- la servitude radioélectrique PT2 (renvoi aux pièces 7.1, 7.2 et 7.3 du PLU)
- la servitude PM1 Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRi) (renvoi aux pièces 7.1, 7.2 et 7.3 du PLU)
- le risque d'exposition au plomb (annexe 8.2)

## **Section 1 : Dispositions relatives à la destination des constructions, à l'usage des sols et à la nature des activités**

### UA2-1 : Types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdites

S'appliquent les dispositions applicables à toutes les zones (Titre II) auxquelles s'ajoute la réglementation particulière suivante :

#### Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole, à l'exception de celles autorisées sous conditions en article 2 ;
- Les constructions destinées à l'exploitation forestière ;
- Les constructions destinées au commerce de gros, à l'exception de celles autorisées sous conditions en article 2 ;
- Les constructions d'équipement d'intérêt collectif et services publics, à l'exception de celles autorisées sous conditions en article 2 ;
- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions destinées à l'usage d'entrepôt, à l'exception de celles autorisées sous conditions en article 2 ;
- Les installations classées à l'exception de celles autorisées sous conditions en article 2 ;
- Les abris à caractère précaire quelle que soit la nature et la destination ;
- Les campings et leurs bâtiments, les Habitats Légers de Loisirs (H.L.L), les parcs résidentiels de loisirs (P.R.L) ;
- Les résidences démontables et le stationnement isolé de caravanes ;
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de véhicules désaffectés et de déchets ;
- Les carrières.

### UA2-2 : Types d'usages, affectation des sols, constructions et activités autorisés soumis à conditions particulières

S'appliquent les dispositions applicables à toutes les zones (Titre II) auxquelles s'ajoute la réglementation particulière suivante :

Sont admises à condition qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises, et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :

- Les extensions des constructions et installations nécessaires à l'activité agricole sont autorisées dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent document, avec un maximum de 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale (existant + extension).
- Les constructions destinées au commerce de gros dans la limite de 100m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol ;
- Les constructions d'équipement d'intérêt collectif et services publics ;
- Les constructions destinées à l'usage d'entrepôt dans la limite de 100m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol.
- Les installations classées sous réserve des dispositions de l'article R.111.2 du code de l'urbanisme.

## UA2-3 : Mixité fonctionnelle et sociale

S'appliquent les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II).

Les secteurs soumis aux obligations de mixité sociale sont fixés sur les documents graphiques du règlement (pièces 4).

### **Section 2 : Dispositions relatives aux caractéristiques urbaines, paysagères, architecturales et environnementales**

#### **■ SOUS-SECTION 2.1: DISPOSITIONS RELATIVES AUX CARACTERISTIQUES URBAINES, PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES**

## UA2-4 : Emprise au sol des constructions

Les emprises au sol sont traduites dans le règlement graphique (pièce 4.3).

### Dispositions particulières :

La règle d'emprise au sol ne s'applique pas aux CINASPIC.

## UA2-5 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

### Dispositions générales

Les constructions (volumes bâtis, hors terrasses et piscines) doivent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées, si aucune disposition ne figure au document graphique.

### Dispositions graphiques

Certaines implantations spécifiques obligatoires (fixes), imposées par la forme urbaine, la topographie ou des questions de sécurité, sont traduites sur les documents graphiques (pièce 4.3).

### Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées :

- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élément architectural ou paysager repérés notamment au titre des articles L.151-19, L.151-23 du code de l'urbanisme
- lorsque le projet de construction est édifié à l'intérieur d'une opération d'aménagement d'ensemble
- pour adapter la construction à la trame parcellaire ou à la configuration de la parcelle
- lorsqu'il existe une servitude de passage ;
- à l'intersection de deux ou plusieurs voies, si les conditions de sécurité l'imposent, la zone non aedificandi située entre deux voies adjacentes est déterminée par un triangle isocèle dont les deux côtés égaux mesurent 5 mètres.
- pour les CINASPIC

#### Dispositions concernant les saillies sur alignement :

Les saillies sur alignement sont autorisées, à condition qu'elles respectent les règles définies et qu'elles soient situées à 4 m minimum au-dessus du niveau du trottoir ou du passage piéton et 4,50 m minimum au-dessus du niveau de la chaussée pour les voies dépourvues de trottoir.

#### Piscines non couvertes ou dont la couverture est inférieure à 1,80 mètre

Les piscines et leurs locaux techniques doivent être implantés à une distance minimale de 2m de l'alignement des voies et emprises publiques ou de la limite d'emprise des autres voies, existantes ou projetées.

## UA2-6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

#### Dispositions générales

Les constructions doivent s'implanter sur les deux limites séparatives dans une bande de constructibilité de 16m de profondeur par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées.

Au-delà de la bande de constructibilité de 16m, les constructions peuvent être implantées sur l'une des limites séparatives. En cas de retrait, la distance comptée de tout point de la façade aux limites séparatives doit être au moins égale à  $L > H/2$  avec un minimum de 3 mètres.

#### Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées :

- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élément architectural ou paysager repérés notamment au titre des articles L.151-19, L.151-23 du code de l'urbanisme ;
- lorsque le projet de construction est édifié à l'intérieur d'une opération d'aménagement d'ensemble ;
- pour adapter la construction à la trame parcellaire ou à la configuration de la parcelle
- lorsqu'il existe une servitude de passage ;
- lorsque le projet de construction prend place sur un linéaire de plus de 12m ;
- en cas de reconstruction, surélévation ou agrandissement d'un bâtiment ne respectant l'alignement imposé, sous réserve du respect de la règle de hauteur ;
- pour les CINASPIC

#### *Cas particuliers*

#### Piscines non couvertes ou dont la couverture est inférieure à 1,80 mètre

Non règlementées

#### Terrasses

Les terrasses sont autorisées en limites séparatives.

## UA2-7 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementée.

## UA2-8 : Hauteur maximales des constructions

Les hauteurs maximales et éventuellement minimales sont déterminées au règlement graphique (pièce 4.2).

### ■ SOUS-SECTION 2.2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

## UA2-9 : Caractéristiques architecturales et paysagères

### *Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords*

S'appliquent les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II) auxquelles s'ajoute la réglementation particulière suivante :

#### Aspect général des constructions

- La construction, l'installation ou l'aménagement peut être refusé si, par sa situation, son volume ou son aspect, il/elle est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.
- Les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant. Les murs, les clôtures, les plantations, les bâtiments annexes et les éléments techniques doivent faire l'objet de la même attention du point de vue intégration. Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture).
- Les formes architecturales d'expression contemporaine participent au paysage urbain dans lequel elles s'insèrent et doivent prendre en compte les caractéristiques morphologiques du tissu urbain dans lequel elles s'intègrent.
- L'aménagement de devanture commerciale doit prendre en compte le traitement de l'ensemble de la façade de l'immeuble et sa composition architecturale.

#### Traitement des façades

- Toute utilisation de matériaux susceptibles de présenter un aspect précaire ou provisoire est interdite. Tous les matériaux tels que carreaux de plâtre, blocs de béton cellulaire, briques creuses, parpaings..., devront être enduits et ne peuvent être laissés apparents sur les façades et pignons des constructions, ni sur les clôtures.
- Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.
- Pour les constructions existantes, les éléments d'ornementation existants de bonne facture seront conservés et restaurés. Les pignons doivent être traités en harmonie avec la façade tant au point de vue des matériaux que des modénatures ou percements éventuels.
- Les façades (agglomération de béton, brique) seront enduites et de finition lissé ou taloché fin ou à « pierre-vue ». Les façades en pierre pourront être mises en valeur en reprenant les joints des pierres sans faire d'enduit.
- Les couleurs vives sont interdites en façade (menuiserie comprise) et toiture, sur tout type de support. La teinte blanche est interdite.
- Les peintures peuvent éventuellement être acceptées, si elles respectent l'aspect environnant des constructions.
- Seules les canalisations liées à l'évacuation des eaux pluviales sont autorisées en façade.

#### Percements

- Les percements seront verticaux et l'encadrement sera en pierre ou dans un ton d'enduit différent de celui de la façade.

- Les baies/ouvertures anciennes seront conservées, éventuellement restituées, mais non obstruées. Les baies nouvelles peuvent être autorisées dans la mesure où elles s'insèrent dans l'ordonnement des baies anciennes. Lorsque la référence à des baies anciennes n'a pas raison d'être, les baies créées seront à dominante verticale : hauteur valant au minimum 1,5 fois la largeur.

#### Toitures

- Les matériaux de couverture utilisés doivent s'intégrer au site et aux constructions environnantes, tant du point de vue de leur nature que des couleurs.
- La toiture sera à une ou deux pentes, comprise entre 25 % et 35%, de tuile canal de teinte rosée vieillie ou éventuellement de cuivre ou de zinc.
- Les dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire devront être intégrés dans le plan de la toiture sans débord, ni pose en superstructure.
- Les toitures-terrasses et les « tropéziennes » sont autorisées mais n'excédant pas un tiers de la surface de la toiture et le garde-corps de la terrasse sera uniquement en mur plein. Les toitures-terrasses et tropéziennes doivent s'intégrer dans l'esthétique des façades environnantes.
- Les fenêtres de toit, lucarnes, verrières et tabatières peuvent être autorisées. Les dispositifs d'éclairage situés dans le plan de toiture sont autorisés.

#### Clôtures

##### *Dispositions générales :*

Sur les limites avec le domaine public, ou la limite qui s'y substitue pour les voies privées, les clôtures, si elles existent seront constituées :

- Soit d'un mur de pierre sèche ou de blocage ou d'un mur plein enduit en harmonie avec les façades alentours, d'une hauteur comprise entre 1,00 et 1,80 mètres ;
- Soit d'un mur bahut (d'une hauteur maximale de 1 mètre) enduit, surmonté d'une grille à barreaudage vertical, accompagné de plantations. La hauteur totale maximale est de 1,80 mètres.

Sur les limites séparatives, les clôtures sont constituées :

- Soit d'un grillage (d'une hauteur maximale de 1,80m) accompagné d'une haie végétale ;
- Soit d'une haie végétale seule.

##### *Dispositions particulières :*

L'aspect extérieur des clôtures ne s'applique pas aux CINASPIC.

##### *Dans tous les cas :*

Les clôtures doivent assurer la libre circulation des eaux de ruissellement et être hydrauliquement transparentes (y compris les murs et murets).

Les murs, murets, clôtures et les portails devront s'intégrer au paysage environnant (notamment en termes de coloris et d'aspects des matériaux) et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des lieux avoisinants.

#### Edicules techniques (blocs de climatisation, panneaux solaires, gaines, paraboles, éoliennes, etc)

- Les éléments concourant au fonctionnement de l'immeuble, tels que, par exemple, les dispositifs de ventilation et / ou de climatisation, les locaux techniques d'ascenseurs, doivent faire l'objet d'une intégration et d'une composition adaptées aux caractéristiques architecturales du bâtiment.
- Les appareillages des climatiseurs ou autres appareils de traitement d'air ne doivent pas être installés en surplomb de l'espace public ou privé ouvert au public. Ils doivent faire l'objet d'un traitement ne les rendant pas perceptibles depuis l'espace public ou privé ouvert au

public ou en co-visibilité avec un édifice classé aux monuments historiques ou inscrits à l'inventaire supplémentaire.

*Patrimoine bâti à protéger, au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme*  
S'appliquent les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II).

## UA2-10 : Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

S'appliquent les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II).

## UA2-11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les éléments de biodiversité, de paysage (alignements, EBC, espaces libres, espace de pleine terre) sont traduits dans les documents graphiques (pièces 4.1a et 4.1b, 4.3).

S'appliquent les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II) auxquelles s'ajoute la réglementation particulière suivante :

### Espaces libres

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant, en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins, et la végétalisation des fonds de parcelles.

Pour les nouvelles constructions et les constructions existantes, les projets doivent être étudiés dans le sens d'une conservation maximum des plantations existantes.

Les plantations doivent être composées d'essences locales, limitant les besoins en eau.

Un traitement perméable des voiries et dessertes doit être privilégié (sablage, dallage, pavage, ...) aux bitumes et enrobés.

Dans le cas d'opérations d'ensemble les espaces libres sont à appréhender à l'échelle de l'opération.

### Plantations :

La végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres existants doivent être pris en considération lors de l'établissement du projet et les sujets les plus significatifs doivent être préservés ; ceux qui nécessitent d'être supprimés doivent faire l'objet de mesures compensatoires.

## UA2-12 : Obligations imposées en matière de stationnement

S'appliquent les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II).

### **Section 3 : Dispositions relatives aux équipements et aux réseaux**

UA2-13 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

S'appliquent les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II).

UA2-14 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

#### 14.1- Eau potable

S'appliquent les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II).

#### 14.2- Assainissement eaux usées

S'appliquent les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II).

#### 14.3- Assainissement eaux pluviales

S'appliquent les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II).

#### 14.4 – Electricité-Télécommunication-Réseaux câblés et de communications électroniques

S'appliquent les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II).

#### 14.5 - Déchets ménagers

S'appliquent les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II).

UA2-15 : Obligations imposées en matière d'infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

S'appliquent les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II).

## ZONE UC3

### Tissus à vocation principalement résidentielle à dominante d'habitat individuel et morphologie urbaine homogène à l'îlot, la rue ou le quartier

#### **Caractéristiques dominantes du tissu**

- Tissu organisé, compact, avec ordonnancement du bâti sur rue homogène par ensemble et perception de continuité du tissu assuré par le bâti et le paysage
- Ensemble bâti qui structure l'espace public (bâti et/ou clôture)
- Habitat individuel, intermédiaire et petit collectif
- Tissu à dominante minérale

#### **Espace public et espace libre (caractère et usages)**

- Espace public généralement limité à la voirie
- Structuration réciproque entre le bâti et l'espace public
- Espace libre prolongeant l'espace de vie (jardin, terrasse, stationnement privatif)

#### **Vocation**

- Dominante résidentielle avec tolérance pour d'autres vocations non nuisantes

#### **Caractéristique du bâti**

- Implantation en léger retrait par rapport à la voie mais constituant front bâti
- Implantation en léger retrait par rapport aux voisins, parfois sur limites séparatives
- Hauteur faible (majoritairement R+1)
- Emprise au sol moyenne

#### **Parcellaire**

- Petite parcelle généralement adaptée au bâti (optimisation)
- Forme rectangulaire ou en lanière

Cette zone est concernée par l'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du parc sportif.

Cette zone est en outre concernée par :

- la servitude AS1 du périmètre éloigné du captage du Lez (renvoi aux pièces 7.1, 7.2 et 7.3 du PLU)
- la servitude AC1 de protection des monuments historiques (renvoi aux pièces 7.1, 7.2 et 7.3 du PLU)
- la servitude radioélectrique PT2 (renvoi aux pièces 7.1, 7.2 et 7.3 du PLU)
- les servitudes aéronautiques PT4 et PT5 de balisage et de dégagement (renvoi aux pièces 7.1, 7.2 et 7.3 du PLU)
- la servitude PM1 Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) (renvoi aux pièces 7.1, 7.2 et 7.3 du PLU)
- le risque d'exposition au plomb (annexe 8.2)
- les Obligations Légales de Débroussaillage (OLD) (annexe 8.6)

## **Section 1 : Dispositions relatives à la destination des constructions, à l'usage des sols et à la nature des activités**

### UC3-1 : Types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdites

S'appliquent les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II) auxquelles s'ajoute la réglementation particulière suivante :

Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole, à l'exception de celles autorisées sous conditions en article 2 ;
- Les constructions destinées à l'exploitation forestière ;
- Les constructions destinées au commerce de gros, à l'exception de celles autorisées sous conditions en article 2 ;
- Les constructions d'équipement d'intérêt collectif et services publics, à l'exception de celles autorisées sous conditions en article 2 ;
- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions destinées à l'usage d'entrepôt, à l'exception de celles autorisées sous conditions en article 2 ;
- Les constructions destinées à l'usage d'artisanat, de commerces de détails et de bureaux, à l'exception de celles autorisées sous conditions en article 2 ;
- Les installations classées à l'exception de celles autorisées sous conditions en article 2 ;
- Les abris à caractère précaire quelle que soit la nature et la destination ;
- Les campings et leurs bâtiments, les Habitats Légers de Loisirs (H.L.L), les parcs résidentiels de loisirs (P.R.L) ;
- Les résidences démontables et le stationnement isolé de caravanes ;
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de véhicules désaffectés et de déchets ;
- Les carrières.
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique ;
- Les cinémas ;
- Les centres de congrès et d'exposition.

### UC3-2 : Types d'usages, affectation des sols, constructions et activités autorisés soumis à conditions particulières

S'appliquent les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II) auxquelles s'ajoute la réglementation particulière suivante :

Sont admises à condition qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises, et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :

- Les extensions des exploitations agricoles sont autorisées dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent document, avec un maximum de 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale (existant + extension).
- Les constructions destinées au commerce de gros dans la limite de 100m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol ;
- Les constructions d'équipement d'intérêt collectif et services publics ;

- Les constructions destinées à l'usage d'entrepôt dans la limite de 100m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol ;
- Les constructions destinées à l'usage d'artisanat, de commerces de détails et de bureaux dans la limite de 400 m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol ;
- Les installations classées sous réserve des dispositions de l'article R.111.2 du code de l'urbanisme ;

### UC3-3 : Mixité fonctionnelle et sociale

S'appliquent les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II).

Les secteurs soumis aux obligations de mixité sociale sont fixés sur les documents graphiques du règlement (pièces 4).

## **Section 2 : Dispositions relatives aux caractéristiques urbaines, paysagères, architecturales et environnementales**

### **■ SOUS-SECTION 2.1: DISPOSITIONS RELATIVES AUX CARACTERISTIQUES URBAINES, PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES**

#### UC3-4 : Emprise au sol des constructions

Les emprises au sol sont traduites dans le règlement graphique (pièce 4.3).

##### Dispositions particulières :

La règle d'emprise au sol ne s'applique pas aux CINASPIC.

#### UC3-5 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

##### Dispositions générales

Les constructions (volumes bâtis, hors terrasses et piscines) doivent s'implanter à 3 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes et projetées si aucune disposition ne figure au document graphique

Dans ce cas la marge de recul sera traitée en espace paysage.

##### Dispositions graphiques

Certaines implantations spécifiques obligatoires (fixes), imposées par la forme urbaine, la topographie ou des questions de sécurité, sont traduites sur les documents graphiques (pièce 4.3).

##### Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées :

- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élément architectural ou paysager par exemple au titre des articles L.151-19, L.151-23 du code de l'urbanisme ;
- lorsque le projet de construction est édifié à l'intérieur d'une opération d'aménagement d'ensemble ;
- pour adapter la construction à la trame parcellaire ou à la configuration de la parcelle ;
- lorsqu'il existe une servitude de passage ;

- en cas de reconstruction, surélévation ou agrandissement d'un bâtiment ne respectant l'alignement imposé, sous réserve du respect de la règle de hauteur ;
- à l'intersection de deux ou plusieurs voies, si les conditions de sécurité l'imposent, la zone non aedificandi située entre deux voies adjacentes est déterminée par un triangle isocèle dont les deux côtés égaux mesurent 5 mètres.
- pour les CINASPIC

#### Portails

Les portails devront impérativement être implantés avec un recul de 5m de la voie publique.

#### Piscines non couvertes ou dont la couverture est inférieure à 1,80 mètre

Les piscines et leurs locaux techniques doivent être implantés à une distance minimale de 2m de l'alignement des voies et emprises publiques ou de la limite d'emprise des autres voies, existantes ou projetées.

### UC3-6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

#### Dispositions générales

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait au moins égal à  $L=H/2$  avec un minimum de 3m. Toutefois, des projets et/ou constructions implantés sur les limites séparatives peuvent être admis lorsqu'il s'agit de l'un des cas suivants :

- o Édification en rez-de-chaussée de garages, remises ou de constructions annexes dans la limite de 4 mètres de hauteur et sous réserve que ces constructions n'excèdent pas 14 mètres de longueur cumulée sur l'ensemble des limites séparatives
- o Construction adossée à un bâti implanté sur la limite séparative, de gabarit identique.

#### Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées :

- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élément architectural ou paysager repérés notamment au titre des articles L.151-19, L.151-23 du code de l'urbanisme ;
- lorsque le projet de construction est édifié à l'intérieur d'une opération d'aménagement d'ensemble ;
- pour adapter la construction à la trame parcellaire ou à la configuration de la parcelle
- lorsqu'il existe une servitude de passage ;
- en cas de reconstruction, surélévation ou agrandissement d'un bâtiment ne respectant l'alignement imposé, sous réserve du respect de la règle de hauteur ;
- pour les CINASPIC

#### *Cas particuliers*

#### Piscines non couvertes ou dont la couverture est inférieure à 1,80 mètre

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 2m par rapport aux limites séparatives.

#### Terrasses

Les terrasses sont autorisées en limites séparatives.

## UC3-7 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sur une même propriété, les constructions doivent s'implanter :

- soit accolées
- soit avec un retrait au moins égal à  $L=H/2$  avec un minimum de 3m.

### Dispositions particulières :

La règle d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ne s'applique pas aux CINASPIC.

## UC3-8 : Hauteur maximales des constructions

Les hauteurs maximales et éventuellement minimales sont déterminées au règlement graphique (pièce 4.2).

### ■ SOUS-SECTION 2.2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

## UC3-9 : Caractéristiques architecturales et paysagères

### *Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords*

S'appliquent les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II) auxquelles s'ajoute la réglementation particulière suivante :

#### Aspect général des constructions

- La construction, l'installation ou l'aménagement peut être refusé si, par sa situation, son volume ou son aspect, il/elle est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.
- Les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant. Les murs, les clôtures, les plantations, les bâtiments annexes et les éléments techniques doivent faire l'objet de la même attention du point de vue intégration. Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture).
- Les formes architecturales d'expression contemporaine participent au paysage urbain dans lequel elles s'insèrent et doivent prendre en compte les caractéristiques morphologiques du tissu urbain dans lequel elles s'intègrent.
- L'aménagement de devanture commerciale doit prendre en compte le traitement de l'ensemble de la façade de l'immeuble et sa composition architecturale.

#### Traitement des façades

- Toute utilisation de matériaux susceptibles de présenter un aspect précaire ou provisoire est interdite. Tous les matériaux tels que carreaux de plâtre, blocs de béton cellulaire, briques creuses, parpaings..., devront être enduits et ne peuvent être laissés apparents sur les façades et pignons des constructions, ni sur les clôtures.
- Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.
- Pour les constructions existantes, les éléments d'ornementation existants de bonne facture seront conservés et restaurés. Leur reconstitution pourra être exigée.
- Les pignons doivent être traités en harmonie avec la façade tant au point de vue des matériaux que des modénatures ou percements éventuels.

- Les façades (agglomération de béton, brique) seront enduites et de finition lissé ou taloché fin ou à « pierre-vue ». Les façades en pierre pourront être mises en valeur en reprenant les joints des pierres sans faire d'enduit.
- Les monocouches peintures sont autorisées. Les couleurs vives sont interdites en façade (menuiserie comprise) et toiture, sur tout type de support. La teinte blanche est interdite.
- Seules les canalisations liées à l'évacuation des eaux pluviales sont autorisées en façade.

#### Toitures

- Les matériaux de couverture utilisés doivent s'intégrer au site et aux constructions environnantes, tant du point de vue de leur nature que des couleurs.
- La toiture sera à une, deux ou quatre pentes, comprise entre 25 % et 35%, de tuile canal ou éventuellement de cuivre ou de zinc.
- Les dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire devront être intégrés dans le plan de la toiture sans débord, ni pose en superstructure.
- Le sens des faîtages et l'orientation générale du bâtiment doivent préférentiellement être parallèles aux courbes de niveaux.
- Les fenêtres de toit, lucarnes, verrières et tabatières peuvent être autorisées. Les dispositifs d'éclairage situés dans le plan de toiture sont autorisés.

#### Clôtures

##### *Dispositions générales :*

Les clôtures sont constituées :

- Soit d'un mur bahut (d'une hauteur maximale de 1 mètre) enduit, surmonté d'une grille à barreaudage vertical, accompagné de plantation. La hauteur maximale totale est de 1,80 mètres ;
- Soit d'un simple grillage, d'une hauteur maximale de 1,80 mètres, accompagné d'une haie végétale ;
- Soit d'une haie végétale seule.

##### *Dispositions particulières :*

L'aspect extérieur des clôtures ne s'applique pas aux CINASPIC.

##### *Dans tous les cas :*

Les clôtures doivent assurer la libre circulation des eaux de ruissellement et être hydrauliquement transparentes (y compris les murs et murets).

Les murs, murets, clôtures et les portails devront s'intégrer au paysage environnant (notamment en termes de coloris et d'aspects des matériaux) et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des lieux avoisinants.

Les murs de soutènement nécessaires à la tenue des terrains en pente ne sont pas comptés dans la clôture.

Les murs de clôture pleins (maximum 1,80m) peuvent être ponctuellement autorisés au droit des entrées en support du portail, et dans la limite de deux fois la longueur de l'ouverture du portail. S'ils existent, ces murs intégreront tous les éléments techniques : compteurs, boîtes aux lettres, local poubelles.

##### Edicules techniques (blocs de climatisation, panneaux solaires, gaines, paraboles, éoliennes, etc)

Les éléments concourant au fonctionnement de l'immeuble, tels que, par exemple, les dispositifs de ventilation et / ou de climatisation, les locaux techniques d'ascenseurs, doivent faire l'objet d'une intégration et d'une composition adaptées aux caractéristiques architecturales du bâtiment.

Les appareillages des climatiseurs ou autres appareils de traitement d'air ne doivent pas être installés en surplomb de l'espace public ou privé ouvert au public. Ils doivent faire l'objet d'un

traitement ne les rendant pas en co-visibilité avec un édifice classé aux monuments historiques ou inscrits à l'inventaire supplémentaire.

*Patrimoine bâti à protéger, au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme*  
S'appliquent les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II).

### UC3-10 : Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

S'appliquent les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II).

### UC3-11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les éléments de biodiversité, de paysage (alignements, EBC, espaces libres, espace de pleine terre) sont traduits dans les documents graphiques (pièces 4.1a et 4.1b, 4.3).

S'appliquent les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II) auxquelles s'ajoute la réglementation particulière suivante :

#### Espaces libres

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant, en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins, et la végétalisation des fonds de parcelles.

Pour les nouvelles constructions et les constructions existantes, les projets doivent être étudiés dans le sens d'une conservation maximum des plantations existantes.

Les plantations doivent être composées d'essences locales, limitant les besoins en eau.

Un traitement perméable des voiries et dessertes doit être privilégié (sablage, dallage, pavage, ...) aux bitumes et enrobés.

Dans le cas d'opérations d'ensemble les espaces libres sont à appréhender à l'échelle de l'opération.

#### Plantations :

La végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres existants doivent être pris en considération lors de l'établissement du projet et les sujets les plus significatifs doivent être préservés ; ceux qui nécessitent d'être supprimés doivent faire l'objet de mesures compensatoires.

### UC3-12 : Obligations imposées en matière de stationnement

S'appliquent les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II).

### **Section 3 : Dispositions relatives aux équipements et aux réseaux**

UC3-13 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

S'appliquent les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II).

UC3-14 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

#### 14.1- Eau potable

S'appliquent les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II).

#### 14.2- Assainissement eaux usées

S'appliquent les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II).

#### 14.3- Assainissement eaux pluviales

S'appliquent les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II).

#### 14.4 – Electricité-Télécommunication-Réseaux câblés et de communications électroniques

S'appliquent les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II).

#### 14.5 - Déchets ménagers

S'appliquent les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II).

UC3-15 : Obligations imposées en matière d'infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

S'appliquent les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II).

## ZONE UC4

### Tissus urbains à vocation principalement résidentielle à dominante d'habitat individuel et de morphologie urbaine hétérogène (forme du parcellaire, modes d'implantation...)

#### **Caractéristiques dominantes du tissu**

- Tissu constitué au fil de l'eau, sans organisation d'ensemble à l'échelle de la rue, de l'îlot ou du quartier
- Tissu constitué d'habitat individuel diffus (dominant), d'habitat intermédiaire et de petit collectif

#### **Espace public et espace libre (caractère et usages)**

- Espace public non structuré par le bâti
- Espace public généralement limité à la rue, et qui ne permet pas d'accueillir la diversité des usages (modes doux, stationnement...)
- Organisation sous forme d'impasse ou de petite rue, parfois difficilement maillée sur la trame des autres espaces publics ou espace public vestige d'anciennes voies de circulation
- Espace libre important, paysagé (prolongeant l'espace de vie) et constituant le caractère paysager dominant du tissu

#### **Vocation**

- Dominante résidentielle avec tolérance pour d'autres vocations non nuisances

#### **Caractéristique du bâti**

- Implantation libre en retrait des voies publiques et des limites séparatives
- Hauteur faible (max R+2)
- Emprise au sol faible (non optimisée)

#### **Parcellaire**

- Taille et forme variables et dissociées de la forme du bâti

Cette zone est en outre concernée par :

- la servitude AS1 du périmètre éloigné du captage du Lez (renvoi aux pièces 7.1, 7.2 et 7.3 du PLU)
- la servitude AC1 de protection des monuments historiques (renvoi aux pièces 7.1, 7.2 et 7.3 du PLU)
- la servitude radioélectrique PT2 (renvoi aux pièces 7.1, 7.2 et 7.3 du PLU)
- les servitudes aéronautiques PT4 et PT5 de balisage et de dégagement (renvoi aux pièces 7.1, 7.2 et 7.3 du PLU)
- la servitude PM1 Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRi) (renvoi aux pièces 7.1, 7.2 et 7.3 du PLU)
- le risque d'exposition au plomb (annexe 8.2)
- les Obligations Légales de Débroussaillage (OLD) (annexe 8.6)

## **Section 1 : Dispositions relatives à la destination des constructions, à l'usage des sols et à la nature des activités**

### UC4-1 : Types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdites

S'appliquent les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II) auxquelles s'ajoute la réglementation particulière suivante :

Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole, à l'exception de celles autorisées sous conditions en article 2 ;
- Les constructions destinées à l'exploitation forestière ;
- Les constructions destinées au commerce de gros, à l'exception de celles autorisées sous conditions en article 2 ;
- Les constructions d'équipement d'intérêt collectif et services publics, à l'exception de celles autorisées sous conditions en article 2 ;
- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions destinées à l'usage d'entrepôt, à l'exception de celles autorisées sous conditions en article 2 ;
- Les constructions destinées à l'usage d'artisanat, de commerces de détails et de bureaux, à l'exception de celles autorisées sous conditions en article 2 ;
- Les installations classées à l'exception de celles autorisées sous conditions en article 2 ;
- Les abris à caractère précaire quelle que soit la nature et la destination ;
- Les campings et leurs bâtiments, les Habitats Légers de Loisirs (H.L.L), les parcs résidentiels de loisirs (P.R.L) ;
- Les résidences démontables et le stationnement isolé de caravanes ;
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de véhicules désaffectés et de déchets ;
- Les carrières.
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique ;
- Les cinémas ;
- Les centres de congrès et d'exposition.

### UC4-2 : Types d'usages, affectation des sols, constructions et activités autorisés soumis à conditions particulières

S'appliquent les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II) auxquelles s'ajoute la réglementation particulière suivante :

Sont admises à condition qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises, et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :

- Les extensions des exploitations agricoles sont autorisées dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent document, avec un maximum de 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale (existant + extension).
- Les constructions destinées au commerce de gros dans la limite de 100m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol ;
- Les constructions d'équipement d'intérêt collectif et services publics ;

- Les constructions destinées à l'usage d'entrepôt dans la limite de 100m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol.
- Les constructions destinées à l'usage d'artisanat, de commerces de détails et de bureaux dans la limite de 400 m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol ;
- Les installations classées sous réserve des dispositions de l'article R.111.2 du code de l'urbanisme.

### UC4-3 : Mixité fonctionnelle et sociale

S'appliquent les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II).

Les secteurs soumis aux obligations de mixité sociale sont fixés sur les documents graphiques du règlement (pièces 4).

## **Section 2 : Dispositions relatives aux caractéristiques urbaines, paysagères, architecturales et environnementales**

### **■ SOUS-SECTION 2.1: DISPOSITIONS RELATIVES AUX CARACTERISTIQUES URBAINES, PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES**

#### UC4-4 : Emprise au sol des constructions

Les emprises au sol sont traduites dans le règlement graphique (pièce 4.3).

##### Dispositions particulières :

La règle d'emprise au sol ne s'applique pas aux CINASPIC.

#### UC4-5 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

##### Dispositions générales

Les constructions (volumes bâtis, hors terrasses et piscines) doivent s'implanter, au minimum, à 4 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes et projetées si aucune disposition ne figure au document graphique.

Dans ce cas la marge de recul sera traitée en espace paysage.

##### Dispositions graphiques

Certaines implantations spécifiques obligatoires (fixes), imposées par la forme urbaine, la topographie ou des questions de sécurité, sont traduites sur les documents graphiques (pièce 4.3).

##### Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées :

- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élément architectural ou paysager par exemple au titre des articles L.151-19, L.151-23 du code de l'urbanisme ;
- lorsque le projet de construction est édifié à l'intérieur d'une opération d'aménagement d'ensemble ;
- pour adapter la construction à la trame parcellaire ou à la configuration de la parcelle ;
- lorsqu'il existe une servitude de passage ;

- en cas de reconstruction, surélévation ou agrandissement d'un bâtiment ne respectant l'alignement imposé, sous réserve du respect de la règle de hauteur ;
- à l'intersection de deux ou plusieurs voies, si les conditions de sécurité l'imposent, la zone non aedificandi située entre deux voies adjacentes est déterminée par un triangle isocèle dont les deux côtés égaux mesurent 5 mètres.
- pour les CINASPIC

#### Portails

Les portails devront impérativement être implantés avec un recul de 5 mètres de la voie publique.

#### Piscines non couvertes ou dont la couverture est inférieure à 1,80 mètre

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 2m de l'alignement des voies et emprises publiques ou de la limite d'emprise des autres voies, existantes ou projetées.

### UC4-6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

#### Dispositions générales

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait au moins égal à  $L=H/2$  avec un minimum de 4m. Toutefois, des projets et/ou constructions implantés sur les limites séparatives peuvent être admis lorsqu'il s'agit de l'un des cas suivants :

- o Édification en rez-de-chaussée de garages, remises ou de constructions annexes dans la limite de 4 mètres de hauteur et sous réserve que ces constructions n'excèdent pas 14 mètres de longueur cumulée sur l'ensemble des limites séparatives
- o Construction adossée à un bâti implanté sur la limite séparative, de gabarit identique.

#### Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées :

- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élément architectural ou paysager repérés notamment au titre des articles L.151-19, L.151-23 du code de l'urbanisme ;
- lorsque le projet de construction est édifié à l'intérieur d'une opération d'aménagement d'ensemble ;
- pour adapter la construction à la trame parcellaire ou à la configuration de la parcelle
- lorsqu'il existe une servitude de passage ;
- en cas de reconstruction, surélévation ou agrandissement d'un bâtiment ne respectant l'alignement imposé, sous réserve du respect de la règle de hauteur ;
- pour les CINASPIC

#### *Cas particuliers*

#### Piscines non couvertes ou dont la couverture est inférieure à 1,80 mètre

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 2m par rapport aux limites séparatives.

#### Terrasses

Les terrasses sont autorisées en limites séparatives.

## UC4-7 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sur une même propriété, les constructions doivent s'implanter :

- soit accolées,
- soit avec un retrait au moins égal à  $L=H/2$  avec un minimum de 4m.

### Dispositions particulières :

La règle d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ne s'applique pas aux CINASPIC.

## UC4-8 : Hauteur maximales des constructions

Les hauteurs maximales et éventuellement minimales sont déterminées au règlement graphique (pièce 4.2).

### ■ SOUS-SECTION 2.2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

## UC4-9 : Caractéristiques architecturales et paysagères

### *Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords*

S'appliquent les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II) auxquelles s'ajoute la réglementation particulière suivante :

#### Aspect général des constructions

- La construction, l'installation ou l'aménagement peut être refusé si, par sa situation, son volume ou son aspect, il/elle est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.
- Les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant. Les murs, les clôtures, les plantations, les bâtiments annexes et les éléments techniques doivent faire l'objet de la même attention du point de vue intégration. Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture).
- Les formes architecturales d'expression contemporaine participent au paysage urbain dans lequel elles s'insèrent et doivent prendre en compte les caractéristiques morphologiques du tissu urbain dans lequel elles s'intègrent.
- L'aménagement de devanture commerciale doit prendre en compte le traitement de l'ensemble de la façade de l'immeuble et sa composition architecturale.

#### Traitement des façades

- Toute utilisation de matériaux susceptibles de présenter un aspect précaire ou provisoire est interdite. Tous les matériaux tels que carreaux de plâtre, blocs de béton cellulaire, briques creuses, parpaings..., devront être enduits et ne peuvent être laissés apparents sur les façades et pignons des constructions, ni sur les clôtures.
- Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.
- Pour les constructions existantes, les éléments d'ornementation existants de bonne facture seront conservés et restaurés. Leur reconstitution pourra être exigée.
- Les pignons doivent être traités en harmonie avec la façade tant au point de vue des matériaux que des modénatures ou percements éventuels.

- L'usage du bois, en façade comme pour tout autre élément de la construction, est autorisé, partiellement ou en totalité.
- Les façades (agglomération de béton, brique) seront enduites et de finition lissé ou taloché fin ou à « pierre-vue ». Les façades en pierre pourront être mises en valeur en reprenant les joints des pierres sans faire d'enduit.
- Les monocouches sont autorisées. Les couleurs vives sont interdites en façade (menuiserie comprise) et toiture, sur tout type de support. La teinte blanche est interdite.
- Seules les canalisations liées à l'évacuation des eaux pluviales sont autorisées en façade.

### Toitures

- Les matériaux de couverture utilisés doivent s'intégrer au site et aux constructions environnantes, tant du point de vue de leur nature que des couleurs.
- La toiture sera à une, deux ou quatre pentes, comprise entre 25 % et 35%, de tuile canal ou éventuellement de cuivre ou de zinc.
- Les dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire devront être intégrés dans le plan de la toiture sans débord, ni pose en superstructure.
- Les fenêtres de toit, lucarnes, verrières et tabatières peuvent être autorisées. Les dispositifs d'éclairage situés dans le plan de toiture sont autorisés.

### Clôtures

#### *Dispositions générales :*

Les clôtures sont constituées :

- Soit d'un mur bahut (d'une hauteur maximale de 1 mètre) enduit, surmonté d'une grille à barreaudage vertical, accompagné de plantation. La hauteur maximale totale est de 1,80 mètres ;
- Soit d'un simple grillage, d'une hauteur maximale de 1,80 mètres, accompagné d'une haie végétale ;
- Soit d'une haie végétale seule.

#### *Dispositions particulières :*

L'aspect extérieur des clôtures ne s'applique pas aux CINASPIC.

#### *Dans tous les cas :*

Les clôtures doivent assurer la libre circulation des eaux de ruissellement et être hydrauliquement transparentes (y compris les murs et murets).

Les murs, murets, clôtures et les portails devront s'intégrer au paysage environnant (notamment en termes de coloris et d'aspects des matériaux) et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des lieux avoisinants.

Les murs de soutènement nécessaires à la tenue des terrains en pente ne sont pas comptés dans la clôture.

Les murs de clôture pleins (maximum 1,80m) peuvent être ponctuellement autorisés au droit des entrées en support du portail, et dans la limite de deux fois la longueur de l'ouverture du portail. S'ils existent, ces murs intégreront tous les éléments techniques : compteurs, boîtes aux lettres, local poubelles.

### Edicules techniques (blocs de climatisation, panneaux solaires, gaines, paraboles, éoliennes, etc)

- Les éléments concourant au fonctionnement de l'immeuble, tels que, par exemple, les dispositifs de ventilation et / ou de climatisation, les locaux techniques d'ascenseurs, doivent faire l'objet d'une intégration et d'une composition adaptées aux caractéristiques architecturales du bâtiment.
- Les appareillages des climatiseurs ou autres appareils de traitement d'air ne doivent pas être installés en surplomb de l'espace public ou privé ouvert au public. Ils doivent faire l'objet

d'un traitement ne les rendant pas en co-visibilité avec un édifice classé aux monuments historiques ou inscrits à l'inventaire supplémentaire.

*Patrimoine bâti à protéger, au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme*  
S'appliquent les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II).

#### UC4-10 : Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

S'appliquent les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II).

#### UC4-11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les éléments de biodiversité, de paysage (alignements, EBC, espaces libres, espace de pleine terre) sont traduits dans les documents graphiques (pièces 4.1a et 4.1b, 4.3).

S'appliquent les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II) auxquelles s'ajoute la réglementation particulière suivante :

##### Espaces libres

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant, en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins, et la végétalisation des fonds de parcelles.

Pour les nouvelles constructions et les constructions existantes, les projets doivent être étudiés dans le sens d'une conservation maximum des plantations existantes.

Les plantations doivent être composées d'essences locales, limitant les besoins en eau.

Un traitement perméable des voiries et dessertes doit être privilégié (sablage, dallage, pavage, ...) aux bitumes et enrobés.

Dans le cas d'opérations d'ensemble les espaces libres sont à appréhender à l'échelle de l'opération.

##### Plantations :

La végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres existants doivent être pris en considération lors de l'établissement du projet et les sujets les plus significatifs doivent être préservés ; ceux qui nécessitent d'être supprimés doivent faire l'objet de mesures compensatoires.

#### UC4-12 : Obligations imposées en matière de stationnement

S'appliquent les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II).

### **Section 3 : Dispositions relatives aux équipements et aux réseaux**

UC4-13 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

S'appliquent les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II).

UC4-14 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

#### 14.1- Eau potable

S'appliquent les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II).

#### 14.2- Assainissement eaux usées

S'appliquent les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II).

#### 14.3- Assainissement eaux pluviales

S'appliquent les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II).

#### 14.4 – Electricité-Télécommunication-Réseaux câblés et de communications électroniques

S'appliquent les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II).

#### 14.5 - Déchets ménagers

S'appliquent les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II).

UC4-15 : Obligations imposées en matière d'infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

S'appliquent les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II).

## ZONE UD1-3-1

### Tissu d'activités économiques, artisanales et industrielles

#### **Caractéristiques dominantes du tissu**

- Tissu industriel, artisanal et d'activités en enclave dans la ville ou hors des centralités (pour cause de fonctionnement et/ou nuisances)

Tissu discontinu

#### **Espace public et espace libre (caractère et usages)**

- Espace public généralement limité à la voie publique

Espace libre paysagé et/ou occupé par les accès, le stationnement, le stockage, etc.

#### **Vocation**

- Activités économiques (production, stockage, services...) et autres fonctions associées (gardiennage, showroom)

#### **Caractéristique du bâti**

- Architecture hétérogène (en volume, en hauteur, en emprise), adaptée à l'activité (fonctionnel)

Implantation libre en retrait des voies publiques et des limites séparatives

Bâti isolé au sein de son unité foncière

Hauteurs diversifiées, de basse à élevées

Emprise au sol faible à moyenne

#### **Parcellaire**

- Taille et forme variables

Généralement unité foncière de grande dimension

Cette zone est en outre concernée par :

- la servitude AS1 du périmètre éloigné du captage du Lez (renvoi aux pièces 7.1, 7.2 et 7.3 du PLU)

- la servitude radioélectrique PT2 (renvoi aux pièces 7.1, 7.2 et 7.3 du PLU)

- la servitude PM1 Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRi) (renvoi aux pièces 7.1, 7.2 et 7.3 du PLU)

- le risque d'exposition au plomb (annexe 8.2)

- le risque de pollution des sols (annexe 8.5)

## **Section 1 : Dispositions relatives à la destination des constructions, à l'usage des sols et à la nature des activités**

### UD1-1 : Types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdites

S'appliquent les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II) auxquelles s'ajoute la réglementation particulière suivante :

Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions destinées à l'hébergement ;
- Les constructions destinées au logement ;
- Les constructions destinées à l'artisanat et commerce de détail ;
- Les constructions destinées à la restauration ;
- Les constructions destinées aux activités de services où s'effectue l'accueil de la clientèle
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique ;
- Les constructions destinées aux cinémas ;
- Les constructions destinées aux établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ;
- Les constructions destinées aux salles d'arts et de spectacle ;
- Les constructions destinées aux équipements sportifs ;
- Les constructions destinées aux autres équipements recevant du public ;
- Les constructions destinées aux bureaux ;
- Les constructions destinées aux centres de congrès et d'exposition ;
- Les abris à caractère précaire quelle que soit la nature et la destination ;
- Les campings et leurs bâtiments, les Habitats Légers de Loisirs (H.L.L.), les Parcs Résidentiels de Loisirs (P.R.L.) ;
- Les résidences démontables et le stationnement isolé de caravanes ;
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de véhicules désaffectés et de déchets ;
- Les carrières.

### UD1-2 : Types d'usages, affectation des sols, constructions et activités autorisés soumis à conditions particulières

S'appliquent les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II) auxquelles s'ajoute la réglementation particulière suivante :

Sont admises à condition qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises, et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :

- Les installations classées sous réserve des dispositions de l'article R.111.2 du code de l'urbanisme.

### UD1-3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementée.

## Section 2 : Dispositions relatives aux caractéristiques urbaines, paysagères, architecturales et environnementales

### ■ SOUS-SECTION 2.1: DISPOSITIONS RELATIVES AUX CARACTERISTIQUES URBAINES, PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

#### UD1-4 : Emprise au sol des constructions

Les emprises au sol sont traduites dans le règlement graphique (pièce 4.3).

#### UD1-5 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

##### Dispositions générales

Les constructions doivent s'implanter, au minimum, à 5 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes et projetées si aucune disposition ne figure au document graphique.

##### Dispositions graphiques

Certaines implantations spécifiques obligatoires (fixes), imposées par la forme urbaine, la topographie ou des questions de sécurité, sont traduites sur les documents graphiques (pièce 4.3).

##### Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées :

- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élément architectural ou paysager par exemple au titre des articles L.151-19, L.151-23 du code de l'urbanisme ;
- lorsque le projet de construction est édifié à l'intérieur d'une opération d'aménagement d'ensemble ;
- pour adapter la construction à la trame parcellaire ou à la configuration de la parcelle ;
- lorsqu'il existe une servitude de passage ;
- à l'intersection de deux ou plusieurs voies, si les conditions de sécurité l'imposent, la zone non aedificandi située entre deux voies adjacentes est déterminée par un triangle isocèle dont les deux côtés égaux mesurent 5 mètres.
- pour les CINASPIC

#### UD1-6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait avec une distance minimum de 5 m.

##### Dispositions particulières :

La règle d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne s'applique pas aux CINASPIC.

UD1-7 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée

UD1-8 : Hauteur maximales des constructions

Les hauteurs maximales et éventuellement minimales sont déterminées au règlement graphique (pièce 4.2).

#### ■ SOUS-SECTION 2.2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

UD1-9 : Caractéristiques architecturales et paysagères

##### *Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords*

S'appliquent les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II) auxquelles s'ajoute la réglementation particulière suivante :

##### Aspect général des constructions

- La construction, l'installation ou l'aménagement peut être refusé si, par sa situation, son volume ou son aspect, il/elle est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.
- Les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant. Les murs, les clôtures, les plantations, les bâtiments annexes et les éléments techniques doivent faire l'objet de la même attention du point de vue intégration. Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture).
- Les formes architecturales d'expression contemporaine participent au paysage urbain dans lequel elles s'insèrent et doivent prendre en compte les caractéristiques morphologiques du tissu urbain dans lequel elles s'intègrent.
- L'aménagement de devanture commerciale doit prendre en compte le traitement de l'ensemble de la façade de l'immeuble et sa composition architecturale.

##### Clôtures

###### *Dispositions générales :*

Les clôtures sont constituées :

- Soit d'un mur bahut (d'une hauteur maximale de 1 mètre) enduit, surmonté d'une grille à barreaudage vertical, accompagné de plantation. La hauteur maximale totale est de 1,80 mètres ;
- Soit d'un simple grillage, d'une hauteur maximale de 1,80 mètres, accompagné d'une haie végétale ;
- Soit d'une haie végétale seule.

###### *Dispositions particulières :*

L'aspect extérieur des clôtures ne s'applique pas aux CINASPIC.

###### *Dans tous les cas :*

Les clôtures doivent assurer la libre circulation des eaux de ruissellement et être hydrauliquement transparentes (y compris les murs et murets).

Les murs, murets, clôtures et les portails devront s'intégrer au paysage environnant (notamment en termes de coloris et d'aspects des matériaux) et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des lieux avoisinants.

Les murs de soutènement nécessaires à la tenue des terrains en pente ne sont pas comptés dans la clôture.

Les murs de clôture pleins (maximum 1,80m) peuvent être ponctuellement autorisés au droit des entrées en support du portail, et dans la limite de deux fois la longueur de l'ouverture du portail. S'ils existent, ces murs intégreront tous les éléments techniques : compteurs, boîtes aux lettres, local poubelles.

*Patrimoine bâti à protéger, au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme*

S'appliquent les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II).

#### UD1-10 : Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

S'appliquent les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II).

#### UD1-11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les éléments de biodiversité, de paysage (alignements, EBC, espaces libres, espace de pleine terre) sont traduits dans les documents graphiques (pièces 4.1a et 4.1b, 4.3).

S'appliquent les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II) auxquelles s'ajoute la réglementation particulière suivante :

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant, en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins, et la végétalisation des fonds de parcelles.

Pour les nouvelles constructions et les constructions existantes, les projets doivent être étudiés dans le sens d'une conservation maximum des plantations existantes.

Les plantations doivent être composées d'essences locales, limitant les besoins en eau.

Un traitement perméable des voiries et dessertes doit être privilégié (sablage, dallage, pavage, ...) aux bitumes et enrobés.

#### UD1-12 : Obligations imposées en matière de stationnement

S'appliquent les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II).

### **Section 3 : Dispositions relatives aux équipements et aux réseaux**

UD1-13 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

S'appliquent les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II).

UD1-14 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

#### 14.1- Eau potable

S'appliquent les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II).

#### 14.2- Assainissement eaux usées

S'appliquent les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II).

#### 14.3- Assainissement eaux pluviales

S'appliquent les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II).

#### 14.4 – Electricité-Télécommunication-Réseaux câblés et de communications électroniques

S'appliquent les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II).

#### 14.5 - Déchets ménagers

S'appliquent les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II).

UD1-15 : Obligations imposées en matière d'infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

S'appliquent les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II).

#### **IV. TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

## **ZONE AU0**

**La zone à urbaniser AU0 est prévue pour une urbanisation à vocation d'habitat à long terme.**

**Cette zone sera ouverte à l'urbanisation dans le cadre d'une future procédure d'évolution du PLU.**

## ZONE AUC3

**Les zones à urbaniser AUC3 sont prévues pour une urbanisation à vocation d'habitat, urbanisables à court terme.**

### **Caractéristiques**

- les secteurs AUC3a, sont soumis à opération d'aménagement d'ensemble à l'échelle de chaque sous-secteur. Ils sont composés de 4 sous-secteurs :
  - AUC3a1 « Aspres Nord »
  - AUC3a2 « Radabel Ouest »
  - AUC3a3 « Radabel Est »
  - AUC3a4 « Aspres Sud »
- le secteur AUC3b « Entrée Sud » est urbanisable au fur et à mesure de la réalisation des réseaux.

### **Vocation**

- Mixte (mais généralement à dominante habitat)
- Outre l'habitat, tissu destiné à accueillir des équipements et activités qui contribuent à la vie des habitants

Cette zone est concernée par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) des secteurs suivants : réinvestissement urbain Aspres Sud, réinvestissement urbain Aspres Nord, extension urbaine Radabel Ouest, extension urbaine Radabel Est, extension urbaine entrée Sud.

Cette zone est en outre concernée par :

- la servitude AS1 du périmètre éloigné du captage du Lez (renvoi aux pièces 7.1, 7.2 et 7.3 du PLU)
- la servitude AC1 de protection des monuments historiques (renvoi aux pièces 7.1, 7.2 et 7.3 du PLU)
- la servitude radioélectrique PT2 (renvoi aux pièces 7.1, 7.2 et 7.3 du PLU)
- les servitudes aéronautiques PT4 et PT5 de balisage et de dégagement (renvoi aux pièces 7.1, 7.2 et 7.3 du PLU)
- le risque d'exposition au plomb (annexe 8.2)
- les Obligations Légales de Débroussaillage (OLD) (annexe 8.6)

## **Section 1 : Dispositions relatives à la destination des constructions, à l'usage des sols et à la nature des activités**

### AUC3-1 : Types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdites

S'appliquent les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II) auxquelles s'ajoute la réglementation particulière suivante :

Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ;
- Les constructions destinées à l'exploitation forestière ;
- Les constructions destinées au commerce de gros ;
- Les constructions d'équipement d'intérêt collectif et services publics, à l'exception de celles autorisées sous conditions en article 2 ;
- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions destinées à l'usage d'entrepôt,
- Les constructions destinées à l'usage d'artisanat, de commerces de détails et de bureaux, à l'exception de celles autorisées sous conditions en article 2 ;
- Les installations classées à l'exception de celles autorisées sous conditions en article 2 ;
- Les abris à caractère précaire quelle que soit la nature et la destination ;
- Les campings et leurs bâtiments, les Habitats Légers de Loisirs (H.L.L), les parcs résidentiels de loisirs (P.R.L) ;
- Les résidences démontables et le stationnement isolé de caravanes ;
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de véhicules désaffectés et de déchets ;
- Les carrières.
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique ;
- Les cinémas ;
- Les centres de congrès et d'exposition.

### AUC3-2 : Types d'usages, affectation des sols, constructions et activités autorisés soumis à conditions particulières

S'appliquent les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II) auxquelles s'ajoute la réglementation particulière suivante :

Sont admises à condition qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises, et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :

- Les constructions d'équipement d'intérêt collectif et services publics ;
- Les constructions destinées à l'usage d'artisanat, de commerces de détails et de bureaux dans la limite de 400 m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol ;
- Les installations classées sous réserve des dispositions de l'article R.111.2 du code de l'urbanisme.

Toutes les occupations et utilisations du sol ne sont admises qu'à condition de s'intégrer de manière cohérente dans la zone et de contribuer à un aménagement de qualité de celle-ci, en conformité

avec les dispositions du présent règlement et de ses documents graphiques et, le cas échéant, en compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation applicables à la zone et :

- Dans les secteurs AUC3a, lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à cette opération d'aménagement d'ensemble ;
- Dans les secteurs AUC3b, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de la zone.

### AUC3-3 : Mixité fonctionnelle et sociale

S'appliquent les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II).

Les secteurs soumis aux obligations de mixité sociale sont fixés sur les documents graphiques du règlement (pièces 4).

## **Section 2 : Dispositions relatives aux caractéristiques urbaines, paysagères, architecturales et environnementales**

### **■ SOUS-SECTION 2.1: DISPOSITIONS RELATIVES AUX CARACTERISTIQUES URBAINES, PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES**

#### AUC3-4 : Emprise au sol des constructions

Les emprises au sol sont traduites dans le règlement graphique (pièce 4.3).

##### Dispositions particulières :

La règle d'emprise au sol ne s'applique pas aux CINASPIC.

#### AUC3-5 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

##### Dispositions générales

Les constructions (volumes bâtis, hors terrasses et piscines) doivent s'implanter à 3 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes et projetées si aucune disposition ne figure au document graphique

Dans ce cas la marge de recul sera traitée en espace paysage.

##### Dispositions graphiques

Certaines implantations spécifiques obligatoires (fixes), imposées par la forme urbaine, la topographie ou des questions de sécurité, sont traduites sur les documents graphiques (pièce 4.3).

##### Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées :

- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élément architectural ou paysager par exemple au titre des articles L.151-19, L.151-23 du code de l'urbanisme ;
- lorsque le projet de construction est édifié à l'intérieur d'une opération d'aménagement d'ensemble ;
- pour adapter la construction à la trame parcellaire ou à la configuration de la parcelle ;

- lorsqu'il existe une servitude de passage ;
- à l'intersection de deux ou plusieurs voies, si les conditions de sécurité l'imposent, la zone non aedificandi située entre deux voies adjacentes est déterminée par un triangle isocèle dont les deux côtés égaux mesurent 5 mètres.
- pour les CINASPIC

#### Portails

Les portails devront impérativement être implantés avec un recul de 5m de la voie publique.

#### Piscines non couvertes ou dont la couverture est inférieure à 1,80 mètre

Les piscines et leurs locaux techniques doivent être implantés à une distance minimale de 2m de l'alignement des voies et emprises publiques ou de la limite d'emprise des autres voies, existantes ou projetées.

### AUC3-6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

#### Dispositions générales

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait au moins égal à  $L=H/2$  avec un minimum de 3m. Toutefois, des projets et/ou constructions implantés sur les limites séparatives peuvent être admis lorsqu'il s'agit de l'un des cas suivants :

- Édification en rez-de-chaussée de garages, remises ou de constructions annexes dans la limite de 4 mètres de hauteur et sous réserve que ces constructions n'excèdent pas 14 mètres de longueur cumulée sur l'ensemble des limites séparatives
- Construction adossée à un bâti implanté sur la limite séparative, de gabarit identique.

#### Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées :

- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élément architectural ou paysager repérés notamment au titre des articles L.151-19, L.151-23 du code de l'urbanisme ;
- lorsque le projet de construction est édifié à l'intérieur d'une opération d'aménagement d'ensemble ;
- pour adapter la construction à la trame parcellaire ou à la configuration de la parcelle
- lorsqu'il existe une servitude de passage ;
- pour les CINASPIC

#### *Cas particuliers*

#### Piscines non couvertes ou dont la couverture est inférieure à 1,80 mètre

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 2m par rapport aux limites séparatives.

#### Terrasses

Les terrasses sont autorisées en limites séparatives.

## AUC3-7 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sur une même propriété, les constructions doivent s'implanter :

- soit accolées
- soit avec un retrait au moins égal à  $L=H/2$  avec un minimum de 4m.

### Dispositions particulières :

La règle d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ne s'applique pas aux CINASPIC.

## AUC3-8 : Hauteur maximales des constructions

Les hauteurs maximales et éventuellement minimales sont déterminées au règlement graphique (pièce 4.2).

### ■ SOUS-SECTION 2.2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

## AUC3-9 : Caractéristiques architecturales et paysagères

### *Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords*

S'appliquent les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II) auxquelles s'ajoute la réglementation particulière suivante :

#### Aspect général des constructions

- La construction, l'installation ou l'aménagement peut être refusé si, par sa situation, son volume ou son aspect, il/elle est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.
- Les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant. Les murs, les clôtures, les plantations, les bâtiments annexes et les éléments techniques doivent faire l'objet de la même attention du point de vue intégration. Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture).
- Les formes architecturales d'expression contemporaine participent au paysage urbain dans lequel elles s'insèrent et doivent prendre en compte les caractéristiques morphologiques du tissu urbain dans lequel elles s'intègrent.
- L'aménagement de devanture commerciale doit prendre en compte le traitement de l'ensemble de la façade de l'immeuble et sa composition architecturale.

#### Traitement des façades

- Toute utilisation de matériaux susceptibles de présenter un aspect précaire ou provisoire est interdite. Tous les matériaux tels que carreaux de plâtre, blocs de béton cellulaire, briques creuses, parpaings..., devront être enduits et ne peuvent être laissés apparents sur les façades et pignons des constructions, ni sur les clôtures.
- Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.
- Pour les constructions existantes, les éléments d'ornementation existants de bonne facture seront conservés et restaurés. Leur reconstitution pourra être exigée.
- Les pignons doivent être traités en harmonie avec la façade tant au point de vue des matériaux que des modénatures ou percements éventuels.

- Les façades (agglomération de béton, brique) seront enduites et de finition lissé ou taloché fin ou à « pierre-vue ». Les façades en pierre pourront être mises en valeur en reprenant les joints des pierres sans faire d'enduit.
- Les monocouches peintures sont autorisées. Les couleurs vives sont interdites en façade (menuiserie comprise) et toiture, sur tout type de support. La teinte blanche est interdite.
- Seules les canalisations liées à l'évacuation des eaux pluviales sont autorisées en façade.

#### Toitures

- Les matériaux de couverture utilisés doivent s'intégrer au site et aux constructions environnantes, tant du point de vue de leur nature que des couleurs.
- La toiture sera à une, deux ou quatre pentes, comprise entre 25 % et 35%, de tuile canal ou éventuellement de cuivre ou de zinc.
- Les dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire devront être intégrés dans le plan de la toiture sans débord, ni pose en superstructure.
- Les fenêtres de toit, lucarnes, verrières et tabatières peuvent être autorisées. Les dispositifs d'éclairage situés dans le plan de toiture sont autorisés.
- Les toitures terrasses sont autorisées.

#### Clôtures

##### *Dispositions générales :*

Les clôtures sont constituées :

- Soit d'un mur bahut (d'une hauteur maximale de 1 mètre) enduit, surmonté d'une grille à barreaudage vertical, accompagné de plantation. La hauteur maximale totale est de 1,80 mètres ;
- Soit d'un simple grillage, d'une hauteur maximale de 1,80 mètres, accompagné d'une haie végétale ;
- Soit d'une haie végétale seule.

##### *Dispositions particulières :*

L'aspect extérieur des clôtures ne s'applique pas aux CINASPIC.

##### *Dans tous les cas :*

Les clôtures doivent assurer la libre circulation des eaux de ruissellement et être hydrauliquement transparentes (y compris les murs et murets).

Les murs, murets, clôtures et les portails devront s'intégrer au paysage environnant (notamment en termes de coloris et d'aspects des matériaux) et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des lieux avoisinants.

Les murs de soutènement nécessaires à la tenue des terrains en pente ne sont pas comptés dans la clôture.

Les murs de clôture pleins (maximum 1,80m) peuvent être ponctuellement autorisés au droit des entrées en support du portail, et dans la limite de deux fois la longueur de l'ouverture du portail. S'ils existent, ces murs intégreront tous les éléments techniques : compteurs, boîtes aux lettres, local poubelles.

##### Edicules techniques (blocs de climatisation, panneaux solaires, gaines, paraboles, éoliennes, etc)

Les éléments concourant au fonctionnement de l'immeuble, tels que, par exemple, les dispositifs de ventilation et / ou de climatisation, les locaux techniques d'ascenseurs, doivent faire l'objet d'une intégration et d'une composition adaptées aux caractéristiques architecturales du bâtiment.

Les appareillages des climatiseurs ou autres appareils de traitement d'air ne doivent pas être installés en surplomb de l'espace public ou privé ouvert au public. Ils doivent faire l'objet d'un

traitement ne les rendant pas en co-visibilité avec un édifice classé aux monuments historiques ou inscrits à l'inventaire supplémentaire.

*Patrimoine bâti à protéger, au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme*  
S'appliquent les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II).

### AUC3-10 : Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

S'appliquent les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II).

### AUC3-11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les éléments de biodiversité, de paysage (alignements, EBC, espaces libres, espace de pleine terre) sont traduits dans les documents graphiques (pièces 4.1a et 4.1b, 4.3).

S'appliquent les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II) auxquelles s'ajoute la réglementation particulière suivante :

#### Espaces libres

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant, en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins, et la végétalisation des fonds de parcelles.

Pour les nouvelles constructions et les constructions existantes, les projets doivent être étudiés dans le sens d'une conservation maximum des plantations existantes.

Les plantations doivent être composées d'essences locales, limitant les besoins en eau.

Un traitement perméable des voiries et dessertes doit être privilégié (sablage, dallage, pavage, ...) aux bitumes et enrobés.

Dans le cas d'opérations d'ensemble les espaces libres sont à appréhender à l'échelle de l'opération.

#### Plantations :

La végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres existants doivent être pris en considération lors de l'établissement du projet et les sujets les plus significatifs doivent être préservés ; ceux qui nécessitent d'être supprimés doivent faire l'objet de mesures compensatoires.

### AUC3-12 : Obligations imposées en matière de stationnement

S'appliquent les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II).

### **Section 3 : Dispositions relatives aux équipements et aux réseaux**

AUC3-13 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

S'appliquent les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II).

AUC3-14 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

#### 14.1- Eau potable

S'appliquent les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II).

#### 14.2- Assainissement eaux usées

S'appliquent les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II).

#### 14.3- Assainissement eaux pluviales

S'appliquent les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II).

#### 14.4 – Electricité-Télécommunication-Réseaux câblés et de communications électroniques

S'appliquent les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II).

#### 14.5 - Déchets ménagers

S'appliquent les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II).

AUC3-15 : Obligations imposées en matière d'infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

S'appliquent les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II).

## **V. TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

## ZONE A

### Zone à vocation agricole

Cette zone est identifiée en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles et comprend des secteurs spécifiques :

- A, agricole
- Ac, agricole avec des enjeux de corridor écologique
- Ar, agricole avec des enjeux de réservoir de biodiversité
- Ap, agricole avec des enjeux paysagers forts
- S, Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité, STECAL.

Cette zone est concernée par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation OAP du parc sportif.

Cette zone est concernée par :

- la servitude AS1 du périmètre éloigné du captage du Lez (renvoi aux pièces 7.1, 7.2 et 7.3 du PLU)
- la servitude AC1 de protection des monuments historiques (renvoi aux pièces 7.1, 7.2 et 7.3 du PLU)
- la servitude radioélectrique PT2 (renvoi aux pièces 7.1, 7.2 et 7.3 du PLU)
- les servitudes aéronautiques PT4 et PT5 de balisage et de dégagement (renvoi aux pièces 7.1, 7.2 et 7.3 du PLU)
- la servitude PM1 Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRi) (renvoi aux pièces 7.1, 7.2 et 7.3 du PLU)
- le risque d'exposition au plomb (annexe 8.2)
- les Obligations Légales de Débroussaillage (OLD) (annexe 8.6)

## **Section 1 : Dispositions relatives à la destination des constructions, à l'usage des sols et à la nature des activités**

### A-1 : Types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdites

S'appliquent les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II) auxquelles s'ajoute la réglementation particulière suivante :

#### Sont interdits en zone A :

- Les constructions agricoles et forestières à l'exception de celles autorisées sous conditions en article 2 ;
- Les constructions destinées à l'hébergement ;
- Les constructions destinées au logement à l'exception de celles autorisées sous conditions en article 2 ;
- Les commerces et activités de services ;
- Les équipements d'intérêt collectifs et services publics à l'exception de celles autorisées sous conditions en article 2 ;
- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire à l'exception de celles autorisées sous conditions en article 2 ;
- Les installations classées, à l'exception de celles autorisées sous conditions en article 2 ;
- Les abris à caractère précaire quelle que soit la nature et la destination ;
- Les campings et leurs bâtiments, les Habitats Légers de Loisirs (H.L.L), les parcs résidentiels de loisirs (P.R.L) ;
- Les résidences démontables et le stationnement isolé de caravanes ;
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de véhicules désaffectés et de déchets ;
- Les carrières.

En outre de la zone A, en Ac, sont interdites les constructions et installations suivantes :

- Les bâtiments à vocation agricole ou forestière ;
- Les installations classées.

En outre de la zone A et Ac, en Ar et Ap, sont interdites les constructions et installations suivantes :

- Les logements ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics, sauf les ouvrages et équipements techniques liés aux réseaux publics ;
- Les industries ;
- Les entrepôts ;

En S, sont interdites les constructions et installations suivantes :

- STECAL S1 du parc sportif
  - o Exploitation agricole et forestière
  - o Habitation
  - o Commerces et activités de services
  - o Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ; Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ; Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ; Salles d'art et de spectacles ; Autres équipements recevant du public
  - o Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

- Les installations classées, à l'exception de celles autorisées sous conditions en article 2 ;
  - Les abris à caractère précaire quelle que soit la nature et la destination ;
  - Les campings et leurs bâtiments, les Habitats Légers de Loisirs (H.L.L), les parcs résidentiels de loisirs (P.R.L) ;
  - Les résidences démontables et le stationnement isolé de caravanes ;
  - Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de véhicules désaffectés et de déchets ;
  - Les carrières.
- STECAL S2 de l'aire de lavage des engins agricoles
- Exploitation agricole et forestière
  - Habitation
  - Commerces et activités de services
  - Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ; Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ; Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ; Salles d'art et de spectacles ; Equipements sportifs ;
  - Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire
  - Les abris à caractère précaire quelle que soit la nature et la destination ;
  - Les campings et leurs bâtiments, les Habitats Légers de Loisirs (H.L.L), les parcs résidentiels de loisirs (P.R.L) ;
  - Les résidences démontables et le stationnement isolé de caravanes ;
  - Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de véhicules désaffectés et de déchets ;
  - Les carrières.

## A-2 : Types d'usages, affectation des sols, constructions et activités autorisés soumis à conditions particulières

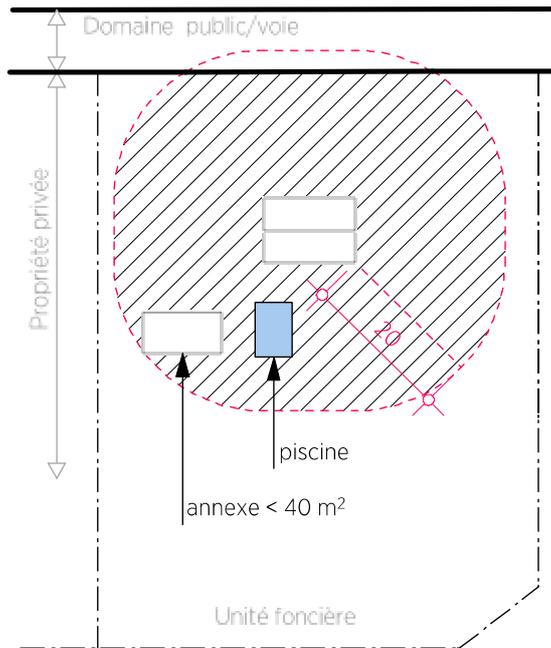
S'appliquent les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II) auxquelles s'ajoute la réglementation particulière suivante :

En A, sont admis :

- Les équipements d'intérêt collectifs et de services publics, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole (y compris les logements accessoires dans les conditions fixées ci-dessous) ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées ;  
Sont admis les logements liés à une exploitation agricole, uniquement dans le cas de nécessité d'une présence permanente de l'exploitant et selon les critères cumulatifs suivants :
  - une seule habitation par exploitation agricole, qu'elle soit édifiée simultanément ou postérieurement aux bâtiments de l'exploitation à laquelle elle se rapporte ;
  - uniquement dans le volume des bâtis agricoles (existants ou projetés) ou en extension directe de ceux-ci ;
  - dans la limite de 80m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- les extensions des bâtiments d'habitation existants, non liées à une activité agricole, peuvent faire l'objet d'extensions dans la limite de 20% de la surface de plancher existante à la date

d'approbation du présent document, avec un maximum de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol et un maximum de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher, dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;

- les annexes (dont terrasses et piscines) des bâtiments d'habitation existants, non liées à une activité agricole, peuvent faire l'objet d'extensions dans la limite de 10% de l'emprise au sol à la date d'approbation du présent document, avec un maximum de 15 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Elles doivent être implantées sur la même unité foncière qu'une construction d'habitation existante et dans un rayon de 20 mètres du bâtiment principal.



- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les installations classées sous réserve des dispositions de l'article R.111.2 du code de l'urbanisme ;

En Ac, sont admis :

- Les équipements d'intérêt collectifs et de services publics, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- les extensions des bâtiments d'habitation existants, non liées à une activité agricole, peuvent faire l'objet d'extensions dans la limite de 15% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent document, avec un maximum de 10m<sup>2</sup> d'emprise au sol et un maximum de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher, dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- les annexes (dont terrasses et piscines) des bâtiments d'habitation existants, non liées à une activité agricole, peuvent faire l'objet d'extensions dans la limite de 10% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent document, avec un maximum de 5 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité

paysagère du site. Elles doivent être implantées sur la même unité foncière qu'une construction d'habitation existante et dans un rayon de 20 mètres du bâtiment principal.

- pour les bâtiments identifiés et repérés sur le plan de zonage le changement de destination est possible aux seules fins d'entrepôt et d'industrie.

En STECAL, sont admis :

- STECAL S1 : Les installations classées sous réserve des dispositions de l'article R.111.2 du code de l'urbanisme.

### A-3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

## **Section 2 : Dispositions relatives aux caractéristiques urbaines, paysagères, architecturales et environnementales**

### **■ SOUS-SECTION 2.1 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX CARACTERISTIQUES URBAINES, PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES**

#### A-4 : Emprise au sol des constructions

En A, l'emprise au sol maximale est fixée comme suit :

- Pour les constructions et installations nécessaires à une exploitation agricole ou forestière (dont ICPE, stockage, logement) :
  - o Pour l'activité : non règlementée ;
  - o Pour le logement : maximum 80 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- les extensions des bâtiments d'habitation existants, non liées à une activité agricole, peuvent faire l'objet d'extensions dans la limite de 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent document, avec un maximum de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol et un maximum de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher, dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- les annexes (dont terrasses et piscines) des bâtiments d'habitation existants, non liées à une activité agricole, peuvent faire l'objet d'extensions dans la limite de 10% de l'emprise au sol à la date d'approbation du présent document, avec un maximum de 15 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

En Ac, l'emprise au sol maximale est fixée comme suit :

- les extensions des bâtiments d'habitation existants, non liées à une activité agricole, peuvent faire l'objet d'extensions dans la limite de 15% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent document, avec un maximum de 10m<sup>2</sup> d'emprise au sol et un maximum de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher, dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- les annexes (dont terrasses et piscines) des bâtiments d'habitation existants, non liées à une activité agricole, peuvent faire l'objet d'extensions dans la limite de 10% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent document, avec un maximum de 15 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

En STECAL, l'emprise au sol maximale est fixée comme suit :

- STECAL S1 : Parc sportif : 100 m<sup>2</sup> maximum ;
- STECAL S2 : Aire de lavage agricole : 70%.

Dispositions particulières :

La règle d'emprise au sol ne s'applique pas aux CINASPIC.

## A-5 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à une distance de 35 mètres de l'axe des routes structurantes :

Hors STECAL, l'implantation par rapport aux autres voies et emprises publiques :

- recul de 5 mètres minimum pour toute construction,
- recul de 2 mètres minimum pour les clôtures,
- recul de 5 mètres pour les portails.

En STECAL : non réglementée.

Dispositions particulières :

La règle d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ne s'applique pas aux CINASPIC.

Dispositions graphiques

Certaines implantations spécifiques obligatoires (fixes), imposées par la forme urbaine, la topographie ou des questions de sécurité, sont traduites sur les documents graphiques (pièce 4.3).

## A-6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Hors STECAL, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres sur l'ensemble des limites séparatives.

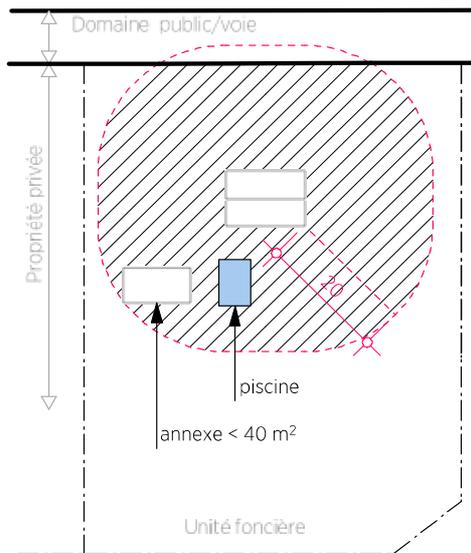
En STECAL : non réglementée.

Dispositions particulières :

La règle d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne s'applique pas aux CINASPIC.

## A-7 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Hors STECAL, les annexes (dont terrasses et piscines) des bâtiments d'habitation existants, non liées à une activité agricole ou forestière, doivent être implantées sur la même unité foncière qu'une construction d'habitation existante et dans un rayon de 20 mètres du bâtiment principal.



En STECAL : non réglementée.

#### Dispositions particulières :

La règle d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ne s'applique pas aux CINASPIC.

### A-8 : Hauteur maximale des constructions

Les hauteurs maximales des constructions (hors installations et ouvrages techniques) sont fixées à :

#### En A, Ac et Ar :

- Pour les constructions et installations : 10 mètres ;
- Pour les annexes : 4 mètres ;

#### En STECAL :

- STECAL S1 Parc sportif : 5 mètres ;
- STECAL S2 Aire de lavage agricole : 5 mètres.

### ▣ SOUS-SECTION 2.2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

### A-9 : Caractéristiques architecturales et paysagères

#### *Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords*

S'appliquent les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II) auxquelles s'ajoute la réglementation particulière suivante :

#### ▣ Aspect général des constructions

- La construction, l'installation ou l'aménagement peut être refusé si, par sa situation, son volume ou son aspect, il/elle est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.
- Les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant. Les murs, les clôtures, les plantations, les bâtiments annexes et les éléments techniques doivent faire l'objet de la même attention du point de vue intégration. Les

principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture).

#### ☒ Traitement des façades

- Toute utilisation de matériaux susceptibles de présenter un aspect précaire ou provisoire est interdite. Tous les matériaux tels que carreaux de plâtre, blocs de béton cellulaire, briques creuses, parpaings..., devront être enduits et ne peuvent être laissés apparents sur les façades et pignons des constructions, ni sur les clôtures.
- Les parements en tôle, bois, ou autres matériaux peuvent être autorisés s'ils participent à la composition générale du bâtiment.
- Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.
- Pour les constructions existantes, les éléments d'ornementation existants de bonne facture seront conservés et restaurés. Les pignons doivent être traités en harmonie avec la façade tant au point de vue des matériaux que des modénatures ou percements éventuels.
- Les façades (agglomération de béton, brique) seront enduites et de finition lissé ou taloché fin ou à « pierre-vue ». Les façades en pierre pourront être mises en valeur en reprenant les joints des pierres sans faire d'enduit.
- Les monocouches sont autorisées. Les couleurs vives sont interdites en façade (menuiserie comprise) et toiture, sur tout type de support. La teinte blanche est interdite.
- Seules les canalisations liées à l'évacuation des eaux pluviales sont autorisées en façade.

#### ☒ Percements

- Pour les bâtiments agricoles ou forestiers, les formes doivent s'inspirer des typologies anciennes avec l'ouverture principale sur la largeur du bâtiment. Les façades sur la longueur du bâtiment peuvent présenter des ouvertures, qui doivent alors être plus modestes et composer la façade.

#### ☒ Toitures

Les dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire devront être positionnés dans ou sur le plan de la toiture sans débord, ni pose en superstructure.

#### ☒ Clôtures

Dispositions générales :

Sur les limites avec le domaine public, ou la limite qui s'y substitue pour les voies privées, ainsi que sur les limites séparatives, les clôtures sont constituées :

- Soit d'un grillage, d'une hauteur maximale de 1,80m, accompagné d'une haie végétale ;
- Soit d'une haie végétale seule.

#### Dispositions particulières :

L'aspect extérieur des clôtures ne s'applique pas aux CINASPIC.

#### Dans tous les cas :

Les clôtures doivent assurer la libre circulation des eaux de ruissellement et être hydrauliquement transparentes (y compris les murs et murets).

Les clôtures et les portails devront s'intégrer au paysage environnant (notamment en termes de coloris et d'aspects des matériaux) et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des lieux avoisinants.

Les murs de soutènement nécessaires à la tenue des terrains en pente ne sont pas comptés dans la clôture.

Les murs de clôture pleins (maximum 1,80m) peuvent être ponctuellement autorisés au droit des entrées en support du portail, et dans la limite de deux fois la longueur de l'ouverture du portail. S'ils existent, ces murs intégreront tous les éléments techniques : compteurs, boîtes aux lettres, local poubelles.

#### Edicules techniques (blocs de climatisation, panneaux solaires, gaines, paraboles, éoliennes, etc)

Les appareillages des climatiseurs ou autres appareils de traitement d'air ne doivent pas être installés en surplomb de l'espace public ou privé ouvert au public. Ils doivent faire l'objet d'un traitement ne les rendant pas perceptibles depuis l'espace public ou privé ouvert au public ou en visibilité avec un édifice classé aux monuments historiques ou inscrits à l'inventaire supplémentaire.

#### *Patrimoine bâti à protéger, au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme*

S'appliquent les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II).

### A-10 : Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé.

### A-11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les éléments de biodiversité, de paysage (alignements, EBC, espaces libres, espace de pleine terre) sont traduits dans les documents graphiques (pièces 4.1a et 4.1b, 4.3).

S'appliquent les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II) auxquelles s'ajoute la réglementation particulière suivante :

Un traitement perméable des voiries et dessertes doit être privilégié (sablage, dallage, pavage, ...) aux bitumes et enrobés.

#### Espaces libres

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant, en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins, et la végétalisation des fonds de parcelles.

#### Plantations :

La végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres existants doivent être pris en considération lors de l'établissement du projet et les sujets les plus significatifs doivent être préservés ; ceux qui nécessitent d'être supprimés doivent faire l'objet de mesures compensatoires.

Les nouvelles plantations doivent être composées d'essences locales, limitant les besoins en eau.

## A-12 : Obligations imposées en matière de stationnement

S'appliquent les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II).

<b>Section 3 : Dispositions relatives aux équipements et aux réseaux</b>
--

## A-13 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

S'appliquent les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II).

## A-14 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

### 14.1- Eau potable

S'appliquent les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II).

### 14.2- Assainissement eaux usées

S'appliquent les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II).

### 14.3- Assainissement eaux pluviales

S'appliquent les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II).

### 14.5 - Déchets ménagers

S'appliquent les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II).

## A-15 : Obligations imposées en matière d'infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

S'appliquent les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II).

## **VI. TITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

## ZONE N

### Zone à vocation naturelle

Cette zone est identifiée en raison :

- a) Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- c) Soit de leur caractère d'espaces naturels

Cette zone comprend des secteurs spécifiques :

- zone N, naturelle
- zone Nc, naturelle avec des enjeux de corridor écologique
- zone Nr, naturelle avec des enjeux de réservoir de biodiversité
- zone Nrc, naturelle de réservoir de compensation

Cette zone est concernée par :

- la servitude AS1 du périmètre éloigné du captage du Lez (renvoi aux pièces 7.1, 7.2 et 7.3 du PLU)
- la servitude AC1 de protection des monuments historiques (renvoi aux pièces 7.1, 7.2 et 7.3 du PLU)
- la servitude I3 transport de matières dangereuses de gaz (renvoi aux pièces 7.1, 7.2 et 7.3 du PLU)
- la servitude I4 électrique (renvoi aux pièces 7.1, 7.2 et 7.3 du PLU)
- la servitude radioélectrique PT2 (renvoi aux pièces 7.1, 7.2 et 7.3 du PLU)
- les servitudes aéronautiques PT4 et PT5 de balisage et de dégagement (renvoi aux pièces 7.1, 7.2 et 7.3 du PLU)
- la servitude PM1 Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRi) (renvoi aux pièces 7.1, 7.2 et 7.3 du PLU)
- le bruit des infrastructures (annexe 8.1)
- le risque d'exposition au plomb (annexe 8.2)
- les bois ou forêts relevant du régime forestier (annexe 8.3)
- les Obligations Légales de Débroussaillage (OLD) (annexe 8.6)

## **Section 1 : Dispositions relatives à la destination des constructions, à l'usage des sols et à la nature des activités**

### N-1 : Types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdites

S'appliquent les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II) auxquelles s'ajoute la réglementation particulière suivante :

#### Sont interdits dans la zone N :

- Les constructions agricoles et forestières ;
- Les constructions destinées à l'hébergement ;
- Les constructions destinées au logement à l'exception de celles autorisées sous conditions en article 2 ;
- Les commerces et activités de services ;
- Les équipements d'intérêt collectifs et services publics à l'exception de celles autorisées sous conditions en article 2 ;
- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ;
- Les installations classées ;
- Les abris à caractère précaire quelle que soit la nature et la destination ;
- Les campings et leurs bâtiments, les Habitats Légers de Loisirs (H.L.L), les parcs résidentiels de loisirs (P.R.L) ;
- Les résidences démontables et le stationnement isolé de caravanes ;
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de véhicules désaffectés et de déchets ;
- Les carrières.

En outre de la zone N, en Nc et Nrc, sont interdites les constructions et installations suivantes :

- Les constructions destinées au logement ;

En outre de la zone N et Nc et Nrc, en Nr, sont interdites les constructions et installations suivantes :

- Les équipements d'intérêt collectifs et services publics, sauf les ouvrages et équipements techniques liés aux réseaux publics.

### N-2 : Types d'usages, affectation des sols, constructions et activités autorisés soumis à conditions particulières

S'appliquent les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II) auxquelles s'ajoute la réglementation particulière suivante :

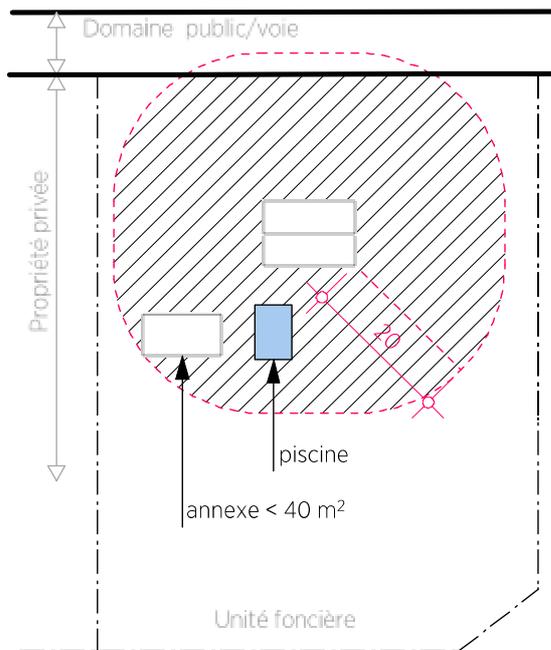
Pour rappel, aucun bâtiment n'est identifié avec un changement de destination dans la zone naturelle.

En N, sont admis :

- Les équipements d'intérêt collectifs et de services publics, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- les extensions des bâtiments d'habitation existants, non liées à une activité agricole, peuvent faire l'objet d'extensions dans la limite de 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent document, avec un maximum de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol et un

maximum de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher, dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;

- les annexes (dont terrasses et piscines) des bâtiments d'habitation existants, non liées à une activité agricole, peuvent faire l'objet d'extensions dans la limite de 10% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent document, avec un maximum de 15 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Elles doivent être implantées sur la même unité foncière qu'une construction d'habitation existante et dans un rayon de 20 mètres du bâtiment principal.



#### Dispositions particulières :

La règle d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ne s'applique pas aux CINASPIC.

En Nc, sont admis :

- Les équipements d'intérêt collectifs et de services publics, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

En Nrc, sont admises les constructions et installations, dans la limite de 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale maximale :

- liées et nécessaires aux mesures de gestion du site,
- liées aux objectifs de restauration des milieux et des mesures compensatoires,
- et ce, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

### N-3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

## Section 2 : Dispositions relatives aux caractéristiques urbaines, paysagères, architecturales et environnementales

### ■ SOUS-SECTION 2.1 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX CARACTERISTIQUES URBAINES, PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

#### N-4 : Emprise au sol des constructions

En N, l'emprise au sol maximale est fixée comme suit :

- les extensions des bâtiments d'habitation existants, non liées à une activité agricole, peuvent faire l'objet d'extensions dans la limite de 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent document, avec un maximum de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol et un maximum de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher, dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- les annexes (dont terrasses et piscines) des bâtiments d'habitation existants, non liées à une activité agricole, peuvent faire l'objet d'extensions dans la limite de 10% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent document, avec un maximum de 15 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

En Nrc, l'emprise au sol maximale des constructions et installations est fixée à 10 m<sup>2</sup> sur l'emprise foncière.

#### Dispositions particulières :

La règle d'emprise au sol ne s'applique pas aux CINASPIC.

#### N-5 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à une distance de 35 mètres de l'axe des routes structurantes :

Implantation par rapport aux autres voies et emprises publiques :

- recul de 5 mètres minimum pour toute construction,
- recul de 2 mètres minimum pour les clôtures,
- recul de 5 mètres pour les portails.

#### Dispositions graphiques

Certaines implantations spécifiques obligatoires (fixes), imposées par la forme urbaine, la topographie ou des questions de sécurité, sont traduites sur les documents graphiques (pièce 4.3).

#### Dispositions particulières :

La règle d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ne s'applique pas aux CINASPIC.

#### N-6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

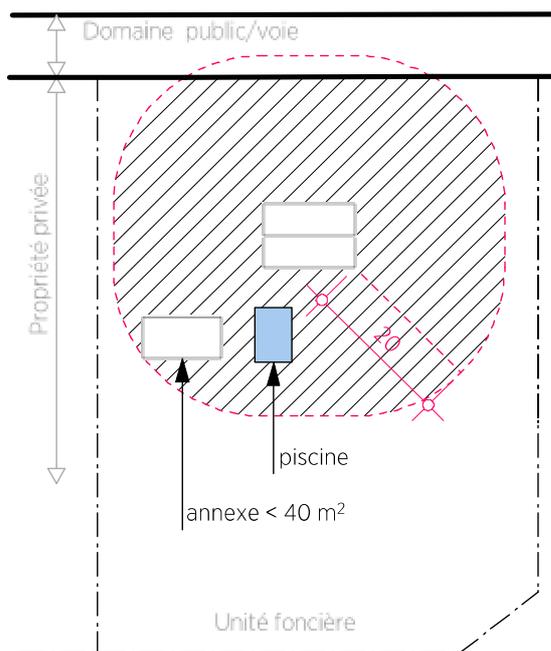
Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5m sur l'ensemble des limites séparatives.

Dispositions particulières :

La règle d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne s'applique pas aux CINASPIC.

**N-7 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les annexes (dont terrasses et piscines) des bâtiments d'habitation existants, non liées à une activité agricole ou forestière, doivent être implantées sur la même unité foncière qu'une construction d'habitation existante et dans un rayon de 20 mètres du bâtiment principal.



Dispositions particulières :

La règle d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ne s'applique pas aux CINASPIC.

**N-8 : Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

Dans toutes les zones :

- Pour les constructions et installations : 8 mètres ;
- Pour les annexes : 4 mètres.

## ■ SOUS-SECTION 2.2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

### N-9 : Caractéristiques architecturales et paysagères

#### *Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords*

S'appliquent les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II) auxquelles s'ajoute la réglementation particulière suivante :

#### Aspect général des constructions

- La construction, l'installation ou l'aménagement peut être refusé si, par sa situation, son volume ou son aspect, il/elle est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.
- Les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant. Les murs, les clôtures, les plantations, les bâtiments annexes et les éléments techniques doivent faire l'objet de la même attention du point de vue intégration. Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture).

#### Traitement des façades

- Toute utilisation de matériaux susceptibles de présenter un aspect précaire ou provisoire est interdite. Tous les matériaux tels que carreaux de plâtre, blocs de béton cellulaire, briques creuses, parpaings..., devront être enduits et ne peuvent être laissés apparents sur les façades et pignons des constructions, ni sur les clôtures.
- Les parements en tôle, bois, ou autres matériaux peuvent être autorisés s'ils participent à la composition générale du bâtiment.
- Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.
- Pour les constructions existantes, les éléments d'ornementation existants de bonne facture seront conservés et restaurés. Les pignons doivent être traités en harmonie avec la façade tant au point de vue des matériaux que des modénatures ou percements éventuels.
- Les façades (agglomération de béton, brique) seront enduites et de finition lissé ou taloché fin ou à « pierre-vue ». Les façades en pierre pourront être mises en valeur en reprenant les joints des pierres sans faire d'enduit.
- Les monocouches sont autorisées. Les couleurs vives sont interdites en façade (menuiserie comprise) et toiture, sur tout type de support. La teinte blanche est interdite.
- Seules les canalisations liées à l'évacuation des eaux pluviales sont autorisées en façade.

#### Percements

- Pour les constructions agricoles ou forestières, les formes doivent s'inspirer des typologies anciennes avec l'ouverture principale sur la largeur du bâtiment. Les façades sur la longueur du bâtiment peuvent présenter des ouvertures, qui doivent alors être plus modestes et composer la façade.

### Toitures

Les dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire devront être positionnés dans ou sur le plan de la toiture sans débord, ni pose en superstructure.

### Clôtures

#### Dispositions générales :

Sur les limites avec le domaine public, ou la limite qui s'y substitue pour les voies privées, , ainsi que sur les limites séparatives, les clôtures sont constituées :

- Soit d'un grillage, d'une hauteur maximale de 1,80m, accompagné d'une haie végétale ;
- Soit d'une haie végétale seule.

#### Dispositions particulières :

L'aspect extérieur des clôtures ne s'applique pas aux CINASPIC.

#### Dans tous les cas :

Les clôtures doivent assurer la libre circulation des eaux de ruissellement et être hydrauliquement transparentes (y compris les murs et murets).

Les clôtures et les portails devront s'intégrer au paysage environnant (notamment en termes de coloris et d'aspects des matériaux) et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des lieux avoisinants.

Les murs de soutènement nécessaires à la tenue des terrains en pente ne sont pas comptés dans la clôture.

Les murs de clôture pleins (maximum 1,80m) peuvent être ponctuellement autorisés au droit des entrées en support du portail, et dans la limite de deux fois la longueur de l'ouverture du portail. S'ils existent, ces murs intégreront tous les éléments techniques : compteurs, boîtes aux lettres, local poubelles.

#### Edicules techniques (blocs de climatisation, panneaux solaires, gaines, paraboles, éoliennes, etc)

Les appareillages des climatiseurs ou autres appareils de traitement d'air ne doivent pas être installés en surplomb de l'espace public ou privé ouvert au public. Ils doivent faire l'objet d'un traitement ne les rendant pas perceptibles depuis l'espace public ou privé ouvert au public ou en co-visibilité avec un édifice classé aux monuments historiques ou inscrits à l'inventaire supplémentaire.

#### *Patrimoine bâti à protéger, au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme*

S'appliquent les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II).

## N-10 : Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

## N-11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les éléments de biodiversité, de paysage (alignements, EBC, espaces libres, espace de pleine terre) sont traduits dans les documents graphiques (pièces 4.1a et 4.1b, 4.3).

S'appliquent les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II) auxquelles s'ajoute la réglementation particulière suivante :

Un traitement perméable des voiries et dessertes doit être privilégié (sablage, dallage, pavage, ...) aux bitumes et enrobés.

#### Espaces libres

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant, en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins, et la végétalisation des fonds de parcelles.

#### Plantations :

La végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres existants doivent être pris en considération lors de l'établissement du projet et les sujets les plus significatifs doivent être préservés ; ceux qui nécessitent d'être supprimés doivent faire l'objet de mesures compensatoires.

Les nouvelles plantations doivent être composées d'essences locales, limitant les besoins en eau.

### N-12 : Obligations imposées en matière de stationnement

S'appliquent les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II).

## **Section 3 : Dispositions relatives aux équipements et aux réseaux**

### N-13 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

S'appliquent les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II).

### N-14 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

#### 14.1- Eau potable

S'appliquent les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II).

#### 14.2- Assainissement eaux usées

S'appliquent les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II).

#### 14.3- Assainissement eaux pluviales

S'appliquent les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II).

#### 14.5 - Déchets ménagers

S'appliquent les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II).

### N-15 : Obligations imposées en matière d'infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

S'appliquent les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II).

**VII. ANNEXE 5.1 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES AUX ELEMENTS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19**

COMMUNE DE MONTAUD

NUMERO 1

DENOMINATION :

- RUINES DU CHATEAU DE MONTLAUR

PARCELLES ZL 30, 31, 32 ET 33



### Description sommaire

Le château de Montlaur est inscrit au titre des monuments historiques par arrêté du 3 novembre 1942.

Un des plus anciens châteaux du Bas Languedoc, mentionné dans les cartes du 11<sup>ème</sup> siècle, assiégé deux fois lors des guerres de Religion, en 1573 et 1622. Il se trouve ruiné depuis cette dernière date. Bâti sur l'un des derniers contreforts des Cévennes, il domine la plaine jusqu'à la mer. Placé sur une terrasse fortifiée, il affecte la forme d'un pentagone irrégulier et comporte, en dehors de la terrasse, des ouvrages de fortifications : tour de guet, vestiges de redans. C'est un exemple intéressant de l'architecture militaire de la région.

### Prescriptions

Les différents éléments du château doivent être préservés dans leur intégrité, dans le respect de la sécurité des visiteurs. Les pierres et autres éléments composants le château doivent rester sur site.

Les interventions de renfort doivent rester discrètes et ne pas perturber la vision globale de l'effet « ruiné » du château.

### Autres

Il est rappelé que le château étant inscrit au titre des monuments historiques, tout travaux devra faire l'objet d'une déclaration au moins 4 mois avant le démarrage des travaux (article L.621-27 du code du patrimoine).

## COMMUNE DE MONTAUD

### NUMERO 2

#### DENOMINATION :

- ANCIENNE MAIRIE  
PARCELLE ZB 168
- EGLISE  
PARCELLE ZB 175
- MAISON ANCIENNE  
PARCELLE ZB 285
- MAISON ANCIENNE  
PARCELLES ZB 142 ET 143
- MAISON GASTON BAISETTE  
PARCELLE ZB 144
- MAISON ANCIENNE 19<sup>EME</sup> SIECLE PARCEL  
ZB 382
- MAISON ANCIENNE 19<sup>EME</sup> SIECLE PARCEL  
ZB 278
- TOUR  
PARCELLE ZL 41
- MAS DE GAULE  
PARCELLES ZL 101 ET 104
- MAS DE ROUX ET ANCIENNE TOUR  
PARCELLES AD 37, 39, 40, 41 ET 42



### Description sommaire

Sont regroupées ici les constructions de fonctions diverses mais présentant des caractéristiques anciennes intéressantes : ancienne mairie, église, maisons dans le village, tour sous le château et mas.

### Prescriptions

Leur destruction ou transformation est interdite ; leur mise en valeur dans leur intégrité physique et patrimoniale est obligatoire, notamment leur volumétrie.

Une attention particulière sera portée sur les façades donnant sur les voies ou espaces publics :

- Les ouvertures existantes doivent être maintenues dans leur totale intégrité (dimensionnement, typologie, encadrements, matériaux, couleurs...). Leur obturation est interdite.
- Création éventuelle de nouvelles ouvertures, dans le respect des proportions et ordonnancement des façades existantes.
- Tous les éléments de décors, modénatures,... doivent être maintenus, entretenus, voire remplacés s'ils sont trop dégradés, y compris les balcons.
- Tous les éléments en pierre de taille doivent être maintenus, entretenus, voire remplacés s'ils sont trop dégradés.

COMMUNE DE MONTAUD

NUMERO 3

DENOMINATION :

- PORCHE  
PARCELLE ZB 218
- PORCHE  
PARCELLE ZB 171
- PORCHE  
PARCELLE ZB 79



### Description sommaire

Sont regroupés ici les porches /passages sous maisons dans le bâti ancien. Ces passages voutés en pierre permettent des passages piétons à travers le bâti ancien dense.

### Prescriptions

L'ouverture des passages doit être maintenue dans sa totalité : d'un bord à l'autre des constructions attenantes et la totalité de la voûte doit être apparente.

Toutes les pierres doivent être maintenues, non enduites et simplement jointées en creux ou sans joint. Si besoin elles sont remplacées avec une pierre de qualité et de teinte équivalente.

Les éléments rajoutés doivent être supprimés (canalisation, rajout béton,...).

## COMMUNE DE MONTAUD

### NUMERO 4

#### DENOMINATION :

- CROIX DE CHEMIN, PARCELLE ZB 141
- CROIX DE CHEMIN, PARCELLE ZB 153
- CROIX DE CHEMIN, PARCELLE ZB 105
- CROIX DE CHEMIN, PARCELLE ZB 278
- CROIX DE CHEMIN, PARCELLE ZB 388
- CROIX DE CHEMIN, PARCELLE ZB 6
- CROIX DE CHEMIN, PARCELLE ZN 220
- CROIX DE CHEMIN, PARCELLE ZC 19
- CROIX DE CHEMIN, PARCELLE ZL 52
- CROIX DE CHEMIN, PARCELLE ZL 161
- CROIX DE CHEMIN, DOMAINE COMMUNAL SECTION ZD SUR LA RD21 LIMITE DE COMMUNE NORD
- CROIX DE CHEMIN, DOMAINE COMMUNAL SECTION ZN SUR LA RD21 AU NIVEAU DU CAOUNELLE
- PUIITS, PARCELLE ZB 340
- PUIITS, PARCELLE ZB 174
- PUIITS, PARCELLE ZB 163
- PUIITS, PARCELLE ZB 410
- PUIITS, PARCELLE ZD 23
- PUIITS, PARCELLE ZD 24
- PUIITS, PARCELLE ZD 26
- PUIITS, PARCELLE ZD 27
- PUIITS, PARCELLE ZD 28
- PUIITS, PARCELLE ZC 118
- PUIITS, DOMAINE COMMUNAL SECTION ZB 10 RUE DE CLAPISSE
- FONTAINE, PARCELLE ZB 382
- MONUMENT AUX MORTS, PARCELLE ZB 176
- MAUSOLE, PARCELLE ZD 291
  
- BORNE, DOMAINE COMMUNAL SECTION ZC 10 RUE DES GENETS
- BORNE, DOMAINE COMMUNAL SECTION ZC CROISEMENT RD54/RD21E2
- MAZET, PARCELLE ZA 1
- MAZET, PARCELLE ZH 79
- MAZET, PARCELLE ZH 38
- MAZET, PARCELLE ZI 119
- MAZET, PARCELLE ZK 51
- MAZET, PARCELLE AV 30
- MAZET, PARCELLE AV 4





### Description sommaire

Sont regroupés ici des éléments de « petit » patrimoine ne constituant pas un bâti : croix, puits, fontaines, mazet, monument aux morts, borne et le mausolé.

### Prescriptions

Doivent être préservés tous les éléments constituant ces éléments :

- les croix, mais aussi leur socle ;
- les puits (partie en pierre) mais aussi les éléments de ferronnerie ;
- les éléments en pierre des mazets, mais aussi la toiture et les éléments de menuiserie lorsqu'ils existent.

COMMUNE DE MONTAUD

NUMERO 5

DENOMINATION :

- 4 PLATANES

PARCELLE ZB 85



### Description sommaire

Quatre platanes sont présents au hameau des Mazes, marquant fortement le paysage et signalant une ancienne structuration du hameau.

### Prescriptions

L'abattage des platanes est interdit sauf en cas de sécurité publique ou de maladie grave du sujet mettant en péril sa survie.

Les platanes doivent être entretenus et taillés dans le respect de leur forme en alignement.

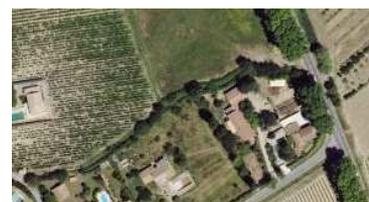
## COMMUNE DE MONTAUD

### NUMERO 6

#### DENOMINATION : ESPACES VERTS

#### PROTEGES

- POINTE ASPRES NORD : PARCELLE ZD 322
- ARRIERE CAVE COOPERATIVE : PARCELLES ZC 55, 54, 64, 177, 184, 273 ET 278
- CONTINUITE VEGETALE LE LONG DES COURS D'EAU : PARCELLES ZB 273, 220, 222, 386, 387 ET ZB136, 146, 193, 236, 235, 330, 39, 43, 44, 413, 5 ET ZB112, 290, 291, 292, 293, 89, 87, 392, 391, 357,85
- RELIEF SUD DU CHATEAU : PARCELLES ZL147, 148, 150



### Description sommaire

Sont regroupés ici les espaces verts protégés, existants ou à créer. Ces éléments végétaux participent de la qualité du cadre de vie du village.

### Prescriptions

En tout secteur, tout abattage doit être compensé par une plantation au moins équivalente, dans le même cortège d'espèces.

-Pour la pointe Aspres Nord : le caractère végétal dominant existant doit être conservé et entretenu (végétation arborée, sans obligation sur les espèces).

-Pour l'arrière de la cave coopérative : le caractère végétal dominant existant doit être conservé et entretenu, mais celui-ci doit être complété par la création d'espaces végétalisés complémentaires (végétation arbustives et arboricoles, en favorisant les essences locales et peu consommatrices d'eau et d'entretien). L'ensemble de cette zone tampon, entre la cave et les habitations, doit être végétale.

-Pour les continuités végétales le long des cours d'eau : le caractère végétal dominant existant doit être conservé et entretenu (végétation arbustive d'essences locales variées).

-Pour le relief Sud du château : le caractère végétal dominant existant doit être conservé et entretenu (végétation arborée de type garrigue méditerranéenne).

**VIII. ANNEXE 5.2 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES AUX ELEMENTS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23**

COMMUNE DE MONTAUD

NUMERO 1

DENOMINATION :

- TALUS D'HERBACEES DU SECTEUR G

« ENTREE SUD » PARCELLES 254 ET 377



### Description sommaire

Le talus d'herbacées est un habitat favorable pour la Diane, espèce potentielle protégée nationalement par l'article 2.

Pour les espèces d'insectes protégées par cet article :

- II. - Sont interdites, sur les parties du territoire métropolitain où l'espèce est présente ainsi que dans l'aire de déplacement naturel des noyaux de populations existants la destruction, l'altération ou la dégradation des sites de reproduction et des aires de repos des animaux. Ces interdictions s'appliquent aux éléments physiques ou biologiques réputés nécessaires à la reproduction ou au repos de l'espèce considérée, aussi longtemps qu'ils sont effectivement utilisés ou utilisables au cours des cycles successifs de reproduction ou de repos de cette espèce et pour autant que la destruction, l'altération ou la dégradation remette en cause le bon accomplissement de ces cycles biologiques.

### Prescriptions

Tout projet susceptible de porter atteinte à l'intérêt écologique repéré est soumis à déclaration, en préalable aux autres procédures réglementaires inhérentes au projet lui-même.

Tout terrassement, nivelage, décaissement, affouillement, exhaussement sont interdits.

Tout changement d'affectation ou d'occupation du sol, de nature à compromettre la conservation de l'intérêt écologique du talus d'herbacées présent et notamment l'intégrité des communautés végétales est interdit.

COMMUNE DE MONTAUD

NUMERO 2

DENOMINATION :

- ALIGNEMENTS D'ARBRES DU SECTEUR E

« RADABEL EST »

PARCELLE 121



### Description sommaire

Les alignements d'arbres présents ont une nature pluristratifiée et des essences diversifiées (feuillus, conifères...). Au titre de la continuité écologique, ces haies sont considérées comme une zone de transition entre les milieux naturels au nord et l'urbanisation au sud. Par endroit, cette entité est à restaurer afin de créer une continuité écologique continue.

Ces haies serviront à différents groupes d'espèces, à la fois comme lieu de reproduction, de source d'alimentation, de refuge et enfin d'axe de déplacement.

### Prescriptions

Tout projet susceptible de porter atteinte à l'intérêt écologique repéré est soumis à déclaration, en préalable aux autres procédures réglementaires inhérentes au projet lui-même.

Tout terrassement, nivelage, décaissement, affouillement, exhaussement sont interdits. Tout changement d'affectation ou d'occupation du sol, de nature à compromettre la conservation de l'intérêt écologique des alignements d'arbres présents et notamment l'intégrité des communautés végétales, est interdit.

Deux accès maximum peuvent être aménagés en franchissement du fossé, en limitant les fondations à l'intérieur du fossé pour permettre son maintien en espace végétalisé.

### Autres

Une gestion appropriée et durable de ces haies est à privilégier afin de maintenir cette bande de transition sur le long terme. Ainsi différents groupes d'espèces animales pourront continuer à utiliser ces alignements d'arbres.

COMMUNE DE MONTAUD

NUMERO 3

DENOMINATION :

- ALIGNEMENT DE PLATANES DU SECTEUR A «

PARC SPORTIF »

LE LONG DES PARCELLES 280, 360, 361, 362,  
363



### Description sommaire

Les platanes présentent des cavités où peuvent gîter les chiroptères, dont de nombreuses espèces sont protégées nationalement par l'article 2 (dont celles potentiellement présentes sur ce secteur).

Pour les espèces de mammifères citées :

II. - Sont interdites sur les parties du territoire métropolitain où l'espèce est présente, ainsi que dans l'aire de déplacement naturel des noyaux de populations existants, la destruction, l'altération ou la dégradation des sites de reproduction et des aires de repos des animaux. Ces interdictions s'appliquent aux éléments physiques ou biologiques réputés nécessaires à la reproduction ou au repos de l'espèce considérée, aussi longtemps qu'ils sont effectivement utilisés ou utilisables au cours des cycles successifs de reproduction ou de repos de cette espèce et pour autant que la destruction, l'altération ou la dégradation remette en cause le bon accomplissement de ces cycles biologiques.

### Prescriptions

Tout projet susceptible de porter atteinte à l'intérêt écologique repéré est soumis à déclaration, en préalable aux autres procédures réglementaires inhérentes au projet lui-même.

Les prescriptions s'appliquant à l'EVP dans le plan de zonage sont les suivantes :

- Au moins 85% de l'effectif doit être maintenu, sauf pour la réalisation d'un CINASPIC ;
- Tout individu végétal sénéscent (gros diamètre, présentant des altérations, singularités) doit être conservé (sauf cas de sécurité publique) ;
- Pour tout arbre supprimé, un autre doit être planté dans cet espace ;
- Sont autorisés les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif ;
- Sont autorisés les aménagements nécessaires au fonctionnement des espaces verts publics.

### Autres

Une gestion appropriée et durable de ces arbres sénescents par des personnes compétentes permet d'éviter les risques liés à la sécurité publique : éliminer les branches mortes qui risquent de tomber en préservant le bourrelet cicatriciel, alléger la couronne, éclaircir l'arbre....

COMMUNE DE MONTAUD

NUMERO 4

DENOMINATION :

- RIPISYLVE DE LA CAOUNELLE

PARCELLES ZD 12, 13, 14, 15, 18,  
44, 46, 48, 49, 50, 52



### Description sommaire

Par la protection de la ripisylve du cours d'eau de la Caounelle, les continuités écologiques se trouveront confortées. Le réseau de corridors écologiques sera plus dense et augmentera les possibilités de passage de la faune. Le rôle fonctionnel des réservoirs de biodiversité sera encouragé, les cycles de vie des espèces rare ou commune seront ainsi assurés.

Les différentes fonctions de la ripisylve (ombrage sur le cours d'eau, stabilisation des berges, lutte contre l'érosion, apport de matières organiques...), et des berges (régulation de la sédimentation, rôle épuratoire, évitement de l'envasement...) améliorent la qualité des milieux aquatiques, d'où l'intérêt de préserver les bords des cours d'eau de toute nouvelle artificialisation et installation.

### Prescriptions

Tout projet susceptible de porter atteinte à l'intérêt écologique repéré est soumis à déclaration, en préalable aux autres procédures réglementaires inhérentes au projet lui-même.

Tout terrassement, nivelage, décaissement, affouillement, exhaussement sont interdits. Tout changement d'affectation ou d'occupation du sol, de nature à compromettre la conservation de l'intérêt écologique des alignements d'arbres présents et notamment l'intégrité des communautés végétales, est interdit.

Les interventions d'entretien, notamment suite à inondation, sont autorisées, en les limitant au strict nécessaire, pour minimiser l'impact sur les milieux et permettre leur régénération.

### Autres

Une gestion écologique des bords des cours d'eau est à prioriser en se rapprochant d'acteurs compétents (Intercommunalité avec nouvelle compétence GEMAPI, Syndicats de rivière par exemple).