



VILLE DE FABRÈGUES

Mairie

8, avenue Paul Doumer  
34 690 FABRÈGUES  
Tél : 04.67.85.11.57



50, place Zeus  
34 000 MONTPELLIER  
Tél : 04.67.13.60.00

# Montpellier Méditerranée Métropole commune de FABRÈGUES

## Plan Local d'Urbanisme

# 4.1

### Règlement écrit



Révision générale du Plan d'Occupation des Sols  
valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme :

- prescription en date du 26 septembre 2006
- arrêt du projet en date du 21 mars 2019
- approbation en date du 18 novembre 2019



1122, avenue du Pirée  
Le Dôme  
34 000 MONTPELLIER  
Tél : 04.67.47.64.01



13, rue Terral  
34 000 MONTPELLIER  
Tél : 04.99.06.01.59



1740, avenue du Maréchal Juin  
30 900 NIMES  
Tél : 04.66.28.19.05



1122, avenue du Pirée  
Le Dôme  
34 000 MONTPELLIER  
Tél : 04.67.47.64.01



546, rue Baruch de Spinoza  
AGROPARC  
84000 AVIGNON  
Tel : 04.86.40.84.23



# SOMMAIRE

|   |     |
|---|-----|
| SOMMAIRE .....  | 3   |
| INTRODUCTION GENERALE AU REGLEMENT .....                                      | 5   |
| TITRE I - LEXIQUE DU REGLEMENT .....  | 11  |
| TITRE II - DISPOSITIONS COMMUNES A TOUT OU PARTIE DES ZONES.....              | 23  |
| TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....                  | 37  |
| ZONE UA2 .....  | 39  |
| ZONE UA3 .....  | 63  |
| ZONE UB2 .....  | 87  |
| ZONE UC3 .....  | 104 |
| ZONE UD1-2-2 .....  | 119 |
| ZONE UD1-2-4 .....  | 131 |
| ZONE UD3.....   | 143 |
| ZONE UD4.....   | 155 |
| TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER .....               | 165 |
| ZONE AU0 .....  | 167 |
| ZONE AUC3.....  | 169 |
| TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....                   | 187 |
| ZONE A.....   | 189 |
| TITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES ..... | 203 |
| ZONE N .....  | 205 |
| ANNEXE .....  | 219 |
| Eléments à protéger pour motif paysager, patrimonial ou écologique.....       | 221 |



# INTRODUCTION GENERALE AU REGLEMENT

## Section 1 – Champ d’application territorial

Le présent règlement s’applique à l’ensemble du territoire de la commune de Fabrègues.

## Section 2 – Composition du règlement

Le règlement est établi conformément aux dispositions du Code de l’Urbanisme, notamment ses articles L151-1 et suivants et R151-1 et suivants relatifs au Plan Local d’Urbanisme.

Le règlement est constitué d’une partie écrite et d’une partie graphique. Les dispositions écrites et graphiques du règlement ont la même valeur juridique. Seuls la partie écrite et le document composant la partie graphique du règlement peuvent être opposés au titre de l’obligation de conformité définie par l’article L. 152-1.

Lorsqu’une règle fait exclusivement l’objet d’une représentation dans un document graphique, la partie écrite du règlement le mentionne expressément.

Tout autre élément graphique ou figuratif compris dans la partie écrite du document est réputé constituer une illustration dépourvue de caractère contraignant, à moins qu’il en soit disposé autrement par une mention expresse.

## Section 3 – Articulation des règles du plan local d’urbanisme avec d’autres dispositions relatives à l’occupation et à l’utilisation des sols

### 3-1 Le Règlement National d’Urbanisme (RNU)

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles de tout document d’urbanisme antérieur ainsi qu’aux dispositions du Chapitre 1er du Titre 1er du Livre 1er de la Partie réglementaire du Code de l’Urbanisme.

Toutefois, les dispositions des articles R111-2, R111-4, R111-20 à R111-27 et R111-31 à R111-51 demeurent applicables.

### 3-2 Les servitudes d’utilité publique

Les servitudes d’utilité publique affectant le territoire sont reportées dans une annexe spécifique du plan local d’urbanisme. Les règles de chaque zone du plan peuvent voir leur application modifiée, restreinte ou annulée par les effets particuliers d’une servitude d’utilité publique.

En toutes hypothèses, les occupations et utilisations éventuellement interdites ou admises sous conditions par l’application d’une servitude d’utilité publique se surajoutent à celles définies dans le règlement de chaque zone du PLU. Les occupations et utilisations du sol admises par les servitudes n’ont pas de portée générale et ne le seront que pour autant qu’elles ne sont pas interdites par le règlement de la zone du PLU dans laquelle elles s’insèrent.

### **3-3 Archéologie préventive et zones de présomption de prescription archéologique**

Sont applicables sur l'ensemble du territoire communal les dispositions du Code du Patrimoine et notamment son livre V concernant l'archéologie préventive, les fouilles archéologiques programmées et les découvertes fortuites ainsi que les dispositions du décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

On trouvera dans le rapport de présentation du présent plan la carte de situation et la liste des entités archéologiques. Ces pièces ne font mention que des vestiges actuellement repérés et en aucun cas ne peut être considérée comme exhaustive.

Toute découverte fortuite de vestige archéologique devra être signalée à la Direction Régionale des Affaires Culturelles - Service Régional de l'Archéologie et entraînera l'application du Code du Patrimoine (Livre V, Titre III).

Par ailleurs, par arrêté préfectoral n°2011349-0007 en date du 15 décembre 2011, sur le territoire de Fabrègues, sont délimitées des zones géographiques dans le périmètre desquelles les projets d'aménagement affectant le sous-sol sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation. Ces zones sont délimitées et identifiées dans le rapport de présentation du présent plan.

Dans ces zones, qui portent sur des sites archéologiques avérés, toutes les demandes ou déclarations suivantes doivent être transmises au Préfet de région :

- permis de construire en application de l'article L421-1 du code de l'urbanisme,
- permis d'aménager en application de l'article L421-2 du même code,
- permis de démolir en application de l'article L421-3 du même code,
- déclarations préalables en application de l'article L421-4 du même code,
- décision de réalisation de zones d'aménagement concerté en application des articles R311-7 et suivants du même code,
- tous les travaux définis à l'article R523-5 du code du patrimoine (affouillements, nivellements, préparations du sol, arrachage de souches, création de retenues d'eau ou de canaux, ...), sans seuil de superficie.

### **3-4 Autres**

Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations et réglementations spécifiques et notamment :

- les dispositions du Code Civil ;
- les dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation ;
- les dispositions du Code de l'Environnement ;
- les dispositions du Code du Patrimoine.

## **Section 4 – Portée de la règle d'urbanisme**

### **4-1 Portée générale de la règle**

En application de l'article L152-1 du code de l'urbanisme, l'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.

Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation.

En application de l'article L421-6 du code de l'urbanisme, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique.

En application de l'article L421-7 du code de l'urbanisme, lorsque les constructions, aménagements, installations et travaux font l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à leur exécution ou imposer des prescriptions lorsque les conditions prévues à l'article L. 421-6 ne sont pas réunies.

En application de l'article L421-8 du code de l'urbanisme, à l'exception des constructions mentionnées aux b et e de l'article L. 421-5, les constructions, aménagements, installations et travaux dispensés de toute formalité au titre du présent code doivent être conformes aux dispositions mentionnées à l'article L. 421-6.

### **4-2 Dérogations**

Les règles et servitudes définies par le plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par le code de l'urbanisme.

#### 4-2-1 Adaptations mineures

En application de l'article L152-3 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le plan local d'urbanisme peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

#### 4-2-2 Reconstruction en cas de sinistre

En application de l'article L152-4 du code de l'urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.

#### 4-2-3 Restauration et reconstruction d'immeuble protégé

En application de l'article L152-4 du code de l'urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles.

#### 4-2-4 Accessibilité des personnes handicapées

En application de l'article L152-4 du code de l'urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles

du plan local d'urbanisme pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

### 4-2-5 Dérogations relatives à l'isolation des bâtiments et à la protection contre le rayonnement solaire

En application de l'article L152-5 du code de l'urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

- la mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- la mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Le présent article n'est pas applicable :

- aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application du titre II du livre VI du code du patrimoine ;
- aux immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L. 621-30 du même code ;
- aux immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L. 631-1 dudit code ;
- aux immeubles protégés en application de l'article L151-19 du présent code.

### 4-2-6 Dérogations relatives au logement dans les zones denses

En application de l'article L152-6 du code de l'urbanisme, dans les communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50.000 habitants figurant sur la liste prévue à l'article 232 du code général des impôts et dans les communes de plus de 15.000 habitants en forte croissance démographique figurant sur la liste prévue au dernier alinéa du II de l'article L302-5 du code de la construction et de l'habitation, il peut être autorisé des dérogations au règlement du plan local d'urbanisme, dans les conditions et selon les modalités définies au présent article.

En tenant compte de la nature du projet et de la zone d'implantation, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée :

1° Dans le respect d'un objectif de mixité sociale, déroger aux règles relatives au gabarit et à la densité pour autoriser une construction destinée principalement à l'habitation à dépasser la hauteur maximale prévue par le règlement, sans pouvoir dépasser la hauteur de la construction contiguë existante calculée à son faitage et sous réserve que le projet s'intègre harmonieusement dans le milieu urbain environnant ;

2° Dans le respect d'un objectif de mixité sociale, déroger aux règles relatives à la densité et aux obligations en matière de création d'aires de stationnement pour autoriser la surélévation d'une construction achevée depuis plus de deux ans, lorsque la surélévation a pour objet la création de logement ou un agrandissement de la surface de logement. Si le projet est contigu à une autre construction, elle peut également déroger aux règles de gabarit pour autoriser la surélévation à dépasser la hauteur maximale dans les conditions et limites fixées au 1° ;



3° Déroger aux règles relatives à la densité et aux obligations en matière de création d'aires de stationnement et, dès lors que la commune ne fait pas l'objet d'un arrêté au titre de l'article L302-9-1 du code de la construction et de l'habitation, aux règles adoptées en application de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, pour autoriser la transformation à usage principal d'habitation d'un immeuble existant par reconstruction, rénovation ou réhabilitation, dans la limite d'une majoration de 30 % du gabarit de l'immeuble existant ;

4° Déroger en tout ou partie aux obligations de création d'aires de stationnement applicables aux logements lorsque le projet de construction de logements est situé à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, en tenant compte de la qualité de la desserte, de la densité urbaine ou des besoins propres au projet au regard des capacités de stationnement existantes à proximité ;

5° Dans le respect d'un objectif de mixité sociale, déroger aux règles de retrait fixant une distance minimale par rapport aux limites séparatives, dans des conditions précisées par décret en Conseil d'Etat, pour autoriser une construction destinée principalement à l'habitation, sous réserve que le projet s'intègre harmonieusement dans le milieu urbain environnant.

Les projets soumis à autorisation de construire bénéficiant d'une dérogation accordée en application du présent article et dont la réalisation présente un intérêt public du point de vue de la qualité ainsi que de l'innovation ou de la création architecturales peuvent obtenir une dérogation supplémentaire aux règles relatives au gabarit et à la surface constructible. L'autorité compétente pour délivrer l'autorisation de construire peut, par décision motivée, après avis de la commission régionale du patrimoine et de l'architecture mentionnée à l'article L. 611-2 du code du patrimoine, accorder cette dérogation supplémentaire, dans la limite de 5 %.

#### 4-2-7 Dérogations relatives à l'innovation et la création architecturales

Les projets soumis à autorisation de construire bénéficiant d'une dérogation accordée en application de l'article L152-6 du code de l'urbanisme et dont la réalisation présente un intérêt public du point de vue de la qualité ainsi que de l'innovation ou de la création architecturales peuvent obtenir une dérogation supplémentaire aux règles relatives au gabarit et à la surface constructible. L'autorité compétente pour délivrer l'autorisation de construire peut, par décision motivée, après avis de la commission régionale du patrimoine et de l'architecture mentionnée à l'article L. 611-2 du code du patrimoine, accorder cette dérogation supplémentaire, dans la limite de 5 %.

### **4-3 Reconstruction à l'identique**

En application de l'article L111-15 du code de l'urbanisme, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans 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.

### **4-4 Restauration d'un bâtiment**

En application de l'article L111-23 du code de l'urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires du plan local d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

### 4-5 Performances environnementales et énergétiques

En application de l'article L111-16 du code de l'urbanisme, nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par l'article R111-23 du code de l'urbanisme.

En application de l'article L111-17 du code de l'urbanisme, les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables :

- aux abords des monuments historiques définis au titre II du livre VI du code du patrimoine, dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable créé en application du titre III du même livre VI, dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du même code, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou sur un immeuble protégé, en application des articles L. 151-18 et L151-19 du présent code ;
- dans des périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

### 4-6 Refus d'autorisation d'urbanisme en cas d'insuffisance des réseaux

En application de l'article L111-11 du code de l'urbanisme, lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.

Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies.

Les deux premiers alinéas s'appliquent aux demandes d'autorisation concernant les terrains aménagés pour permettre l'installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Un décret en Conseil d'Etat définit pour ces projets les conditions dans lesquelles le demandeur s'engage, dans le dossier de demande d'autorisation, sur le respect des conditions d'hygiène et de sécurité ainsi que les conditions de satisfaction des besoins en eau, assainissement et électricité des habitants, le cas échéant, fixées par le plan local d'urbanisme.

# TITRE I - LEXIQUE DU REGLEMENT

## Section 1 – Lexique du règlement

Le présent lexique a pour objet de définir certains termes ou notions développés dans le présent règlement.

### 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. **(cf. Figure 1)**

### Accession abordable à la propriété

L'accession abordable se définit au regard deux paramètres : les prix de vente de logement nettement inférieurs à ceux du marché et les conditions/plafonds de ressources pour cibler les ménages éligibles, exprimés en pourcentage des plafonds de prix et de ressources du PSLA, différenciés selon les typologies.

### Acrotère

L'acrotère est un élément d'une façade, situé au-dessus de la limite externe de la toiture ou de la terrasse, et qui constitue un rebord ou un garde-corps plein ou à claire voie. **(cf. Figure 2)**

### Affouillement du sol

L'affouillement est un creusement volontaire du sol naturel.

### Alignement

L'alignement 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). **(cf. Figure 3)**

### 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.

### Arbre de haute tige

Les arbres de haute tige sont des arbres dont le tronc mesure au moins 1,80 mètre de haut et 15/20 centimètres de circonférence à 1 mètre du sol.

### Bandes de constructibilité

Dans certaines zones, 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 une voie de desserte publique ou privée ou depuis une emprise publique.

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

Figure 1 : Accès

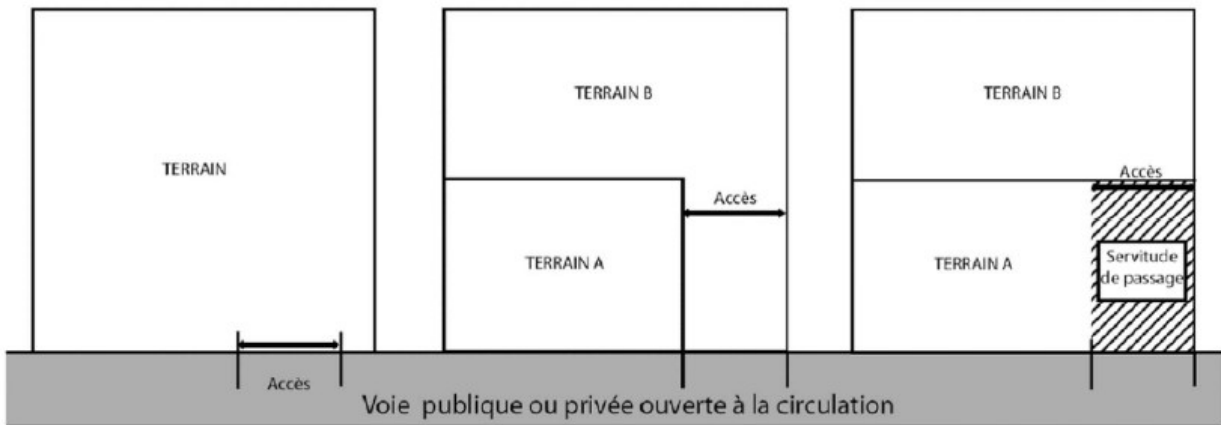


Figure 2 : Acrotère, égout du toit, faitage

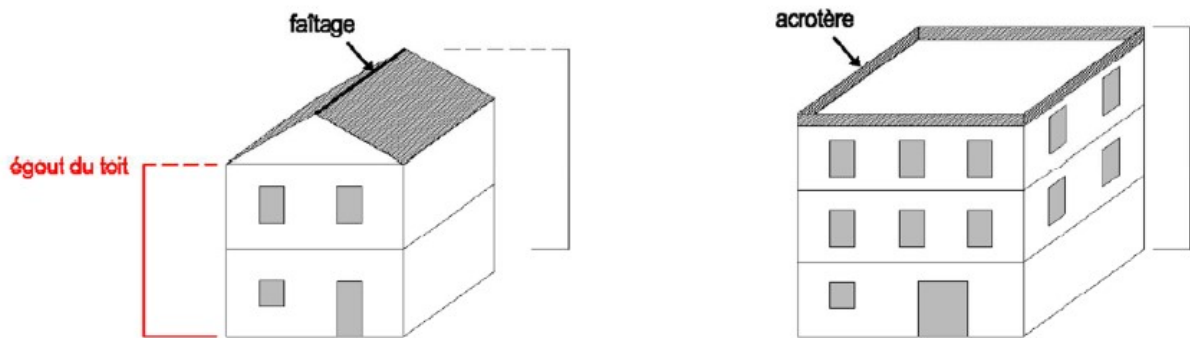
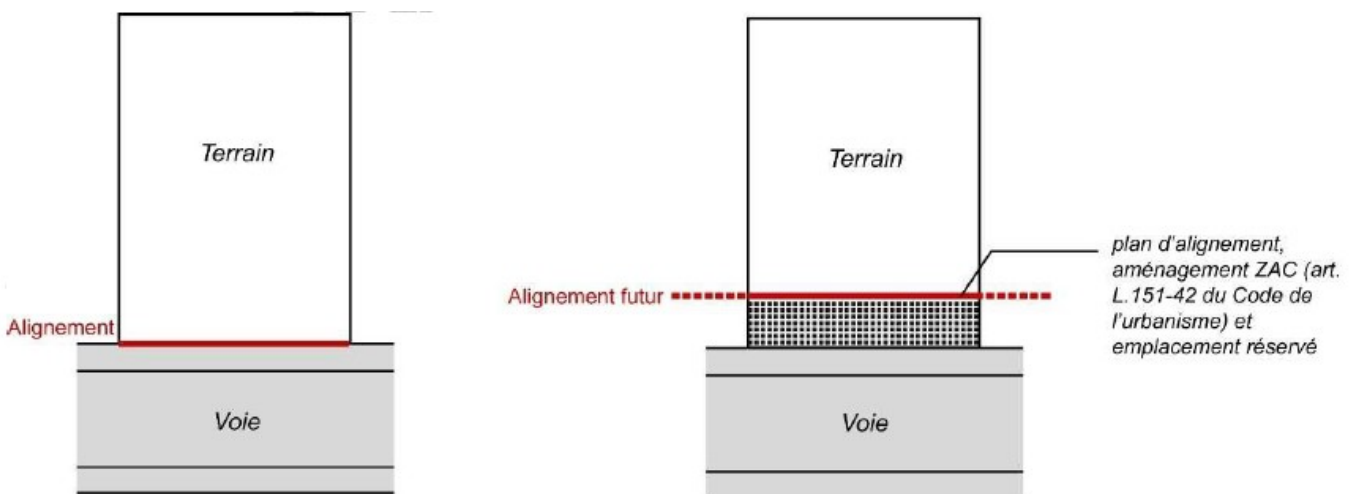


Figure 3 : Alignement



**Bâtiment**

Un bâtiment est une construction couverte et close.

**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 ou laquelle est aménagé l'accès à la construction à édifier.

**Egout du toit**

Pour les toitures à pans inclinés, l'égout du toit est considéré comme la ligne d'intersection du plan vertical de la façade avec le plan de toiture. (cf. Figure 2)

**Emprise au sol**

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature (moultures, moultures de corniches, ...) et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. (cf. Figures 4 et 5)

Pour l'application du présent règlement, sont exclus de l'emprise au sol :

- les terrasses non couvertes en matériaux perméables,
- les piscines.

Le coefficient d'emprise au sol correspond au rapport exprimé en pourcentage entre l'emprise au sol maximale autorisée et la superficie de l'unité foncière support du projet ou de l'opération d'aménagement d'ensemble.

**Emprise publique**

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

**Espace de pleine terre**

L'espace de pleine terre désigne la partie de l'unité foncière libre de toute construction en surface comme en sous-sol (excepté les réseaux et canalisations), constituée par de la terre meuble.

Les toitures végétalisées ne sont pas constitutives d'espaces de pleine terre.

**Espace libre**

Les espaces libres désignent les espaces non imperméabilisés. Ils comprennent :

- les espaces de pleine terre ;
- 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. (cf. Figure 5)

**Exhaussement du sol**

Un exhaussement est un remblaiement volontaire du sol naturel.

Figure 4 : Emprise au sol

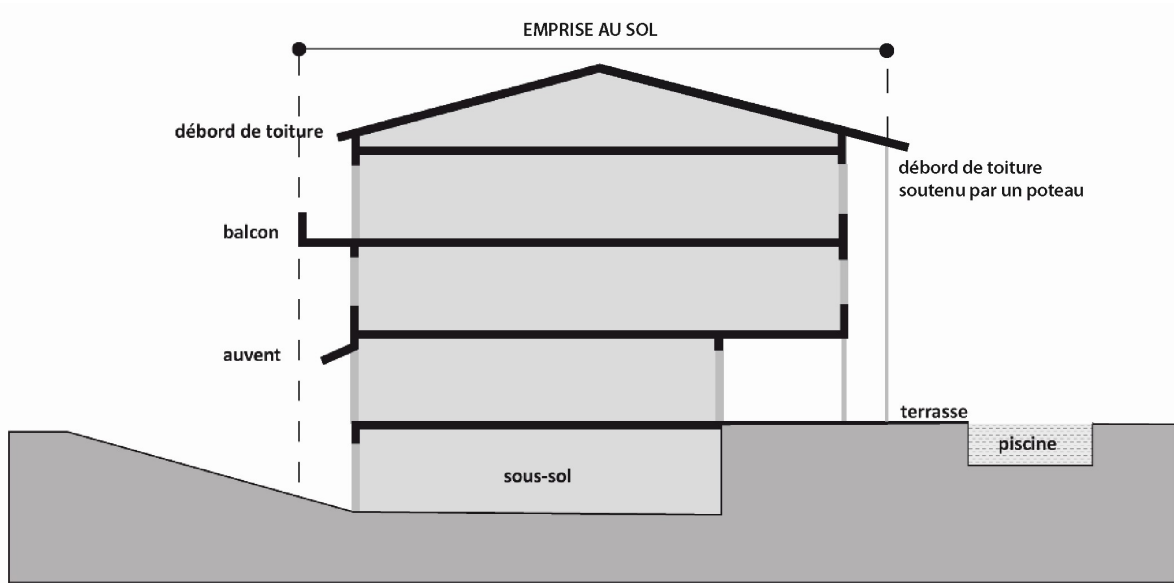
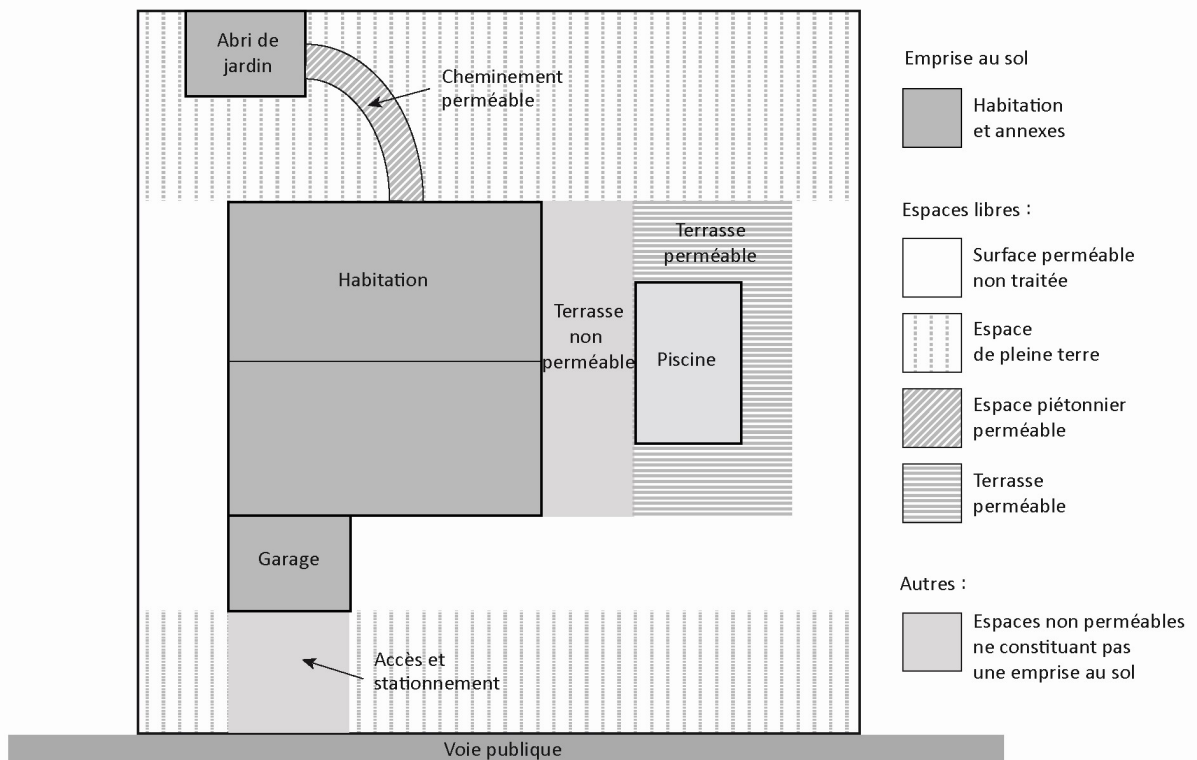


Figure 5 : Espaces libres



### Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), 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. (cf. Figure 6)

### Faîtage

Le faîtage correspond à la ligne haute horizontale qui relie les plus hauts points d'une toiture en pente. (cf. Figure 2)

### Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

### Haie anti-dérive

Haie végétale continue destinée à limiter les transferts de produits phytopharmaceutiques par dérive de pulvérisation. L'efficacité de la haie nécessite que :

- sa hauteur soit supérieure à celle de la culture en place ou des équipements du pulvérisateur distribuant la bouillie phytopharmaceutique,
- sa précocité de végétation assure de limiter la dérive dès les premières applications,
- son homogénéité (hauteur, largeur, densité de feuillage) et son absence de trous dans la végétation soit effective,
- sa largeur et sa semi-perméabilité permettent de filtrer le maximum de dérive sans la détourner totalement. (cf. Figure 7)

### Hauteur

La hauteur d'une construction est définie comme la différence d'altitude mesurée verticalement entre tout point de la construction et le point correspondant au point bas de référence.

Sauf disposition particulière prévue dans le corps du règlement des zones :

- le point bas de référence est constitué :
  - o pour les constructions implantées à l'alignement des voies et emprises publiques : par le niveau de la voie et de l'emprise publique ; lorsque la voie est en pente, les façades seront divisées en sections n'excédant pas 20 mètres de longueur et la hauteur sera mesurée au milieu de chacune d'elles ;
  - o pour les constructions implantées en retrait de l'alignement : par le niveau du sol naturel avant tous travaux d'exhaussements, affouillements ou terrassements nécessaires à la réalisation du projet ; en cas de terrain en pente, la hauteur sera calculée à partir du point le plus bas de l'implantation de la construction. Toutefois, dans les opérations d'aménagement d'ensemble, le point bas de référence est pris au niveau du sol fini après réalisation des travaux d'exhaussements, affouillements ou terrassements nécessaires à la réalisation du projet.
- le point haut de référence est constitué : soit par le faîtage du toit en cas de toiture en pente, soit par l'acrotère en cas de toiture terrasse, superstructures comprises à l'exception des cheminées, antennes, enseignes, dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire et dispositifs assurant la sécurité des personnes.

Figure 6 : Schéma type de façade

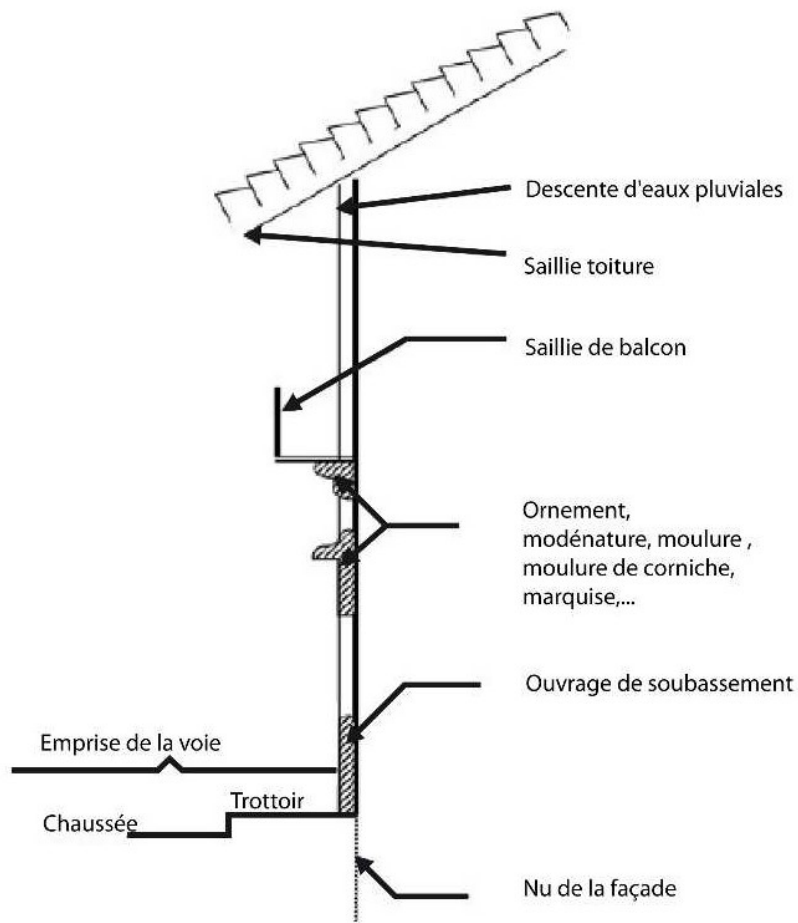
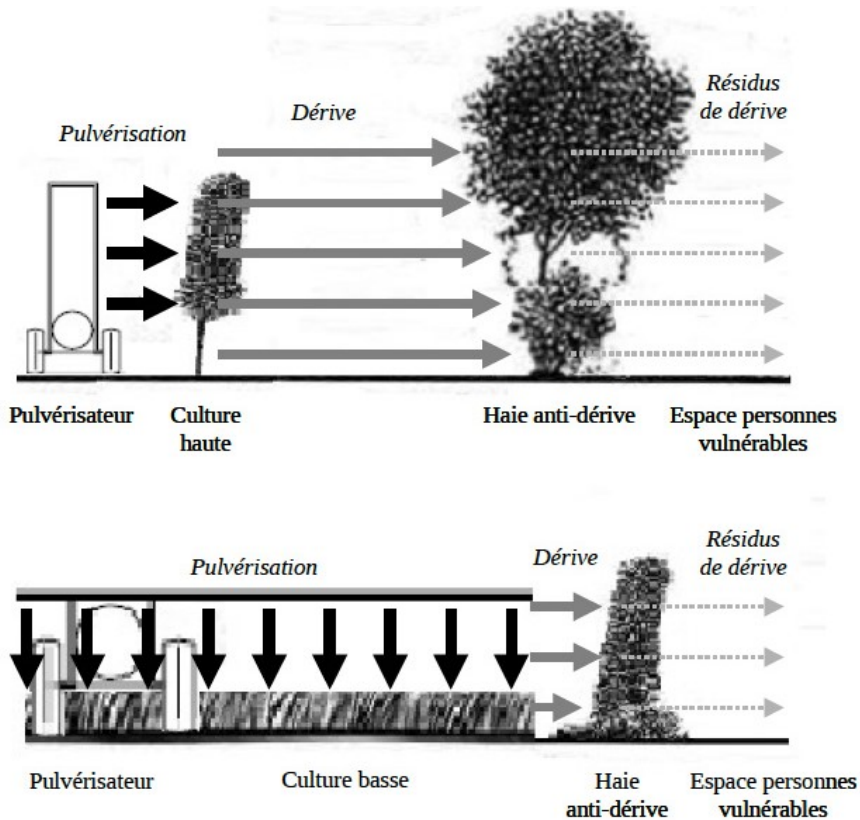


Figure 7 : Exemple de haie anti-dérive





**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. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

**Limite séparative latérale**

Les limites séparatives latérales sont les limites du terrain qui aboutissent directement à la voie ou à l'emprise publique, soit en ligne droite, soit selon une ligne brisée (décrochements, coudes).

**Limite séparative de fond de terrain**

Les limites séparatives de fond de terrain sont les limites du terrain qui ne sont pas constitutives de limites séparatives latérales.

**Opération d'aménagement d'ensemble**

Opération d'aménagement permettant d'assurer une organisation cohérente de secteur (plusieurs parcelles) 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 concerté, ...).

**Recul par rapport à l'alignement**

Le recul est la distance séparant une construction des emprises publiques ou des voies (publiques ou privées) existantes ou projetées. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite d'emprise publique, de voie ou d'emplacement réservé. (cf. Figure 8)

**Retrait par rapport aux limites séparatives**

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.

Rappel : chaque prospect est calculé par rapport à la cote TN correspondante en limite séparative sur les fonds voisins. (cf. Figure 9)

**Saillies**

Sont constitutifs d'une saillie tous les éléments, ouvrages, ornements se rapportant à la façade au-delà du nu extérieur du mur entendu comme la surface unie du mur, tels que balcons, oriels, garde-corps, corniches, ... (cf. Figure 6)

**Sol fini (ou terrain après travaux ou sol après travaux)**

Correspond au terrain après travaux d'affouillements, de terrassements ou d'exhaussements nécessaires à la réalisation du projet.

**Terrain naturel (ou sol naturel)**

Correspond au terrain existant avant les travaux d'affouillements, de terrassements ou d'exhaussements nécessaires à la réalisation du projet.

Figure 8 : Recul par rapport à l'alignement

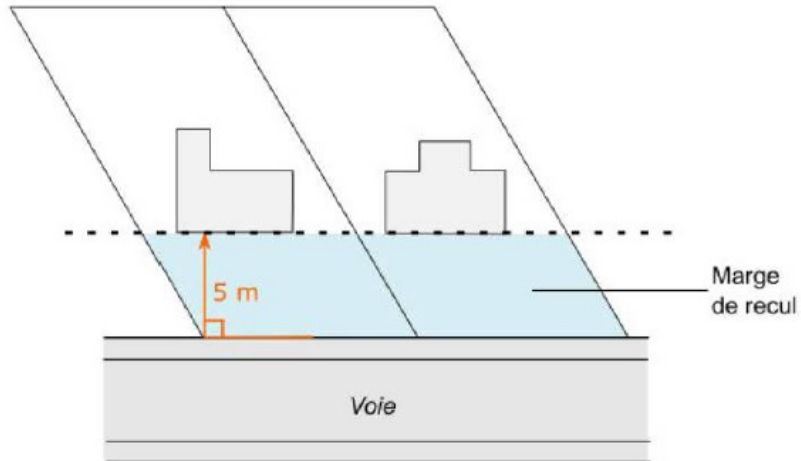
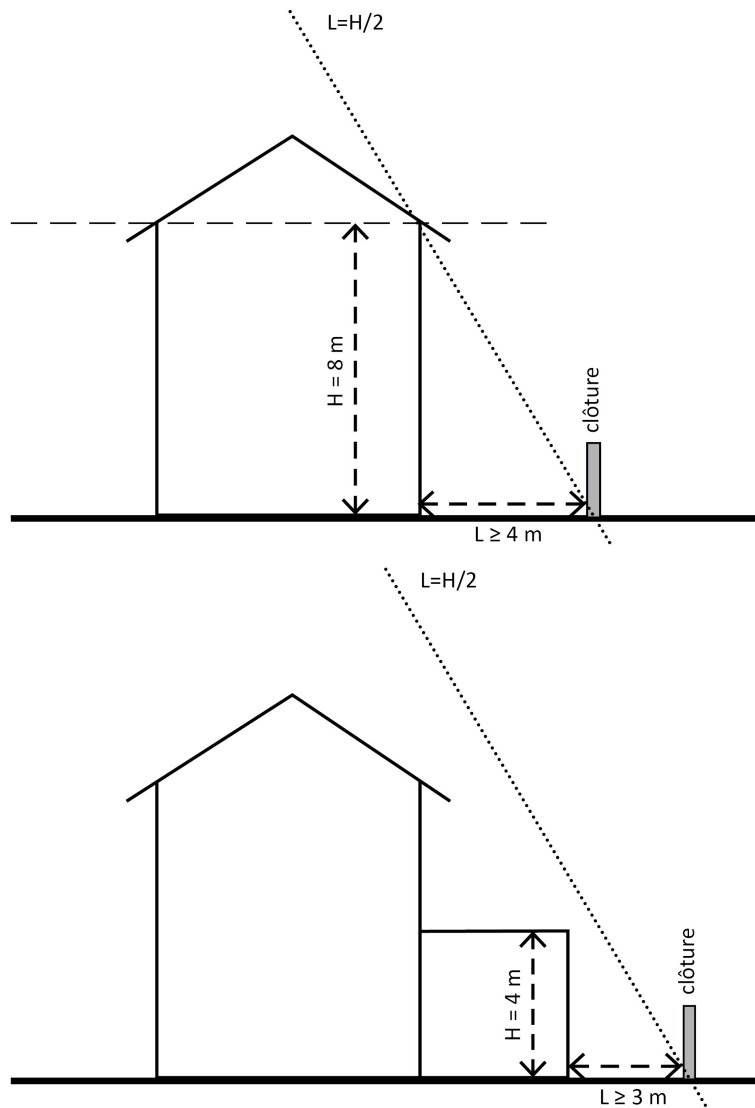


Figure 9 : Retrait par rapport aux limites séparatives



### **Toit-terrasse**

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

Les toitures-terrasses sont soit :

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

### **Unité foncière**

Îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles contiguës.

### **Voie ou emprise publique**

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

## Section 2 – Destinations et sous-destinations des constructions

La définition et le contenu des destinations et sous-destinations des constructions visées aux articles R151-27 et R151-28 du code de l'urbanisme sont précisées par l'arrêté du 10 novembre 2016.

| DESTINATIONS  | SOUS-DESTINATIONS  | DEFINITIONS   |
|---|--|---|
| Exploitation agricole et forestière                 | Exploitation agricole  | Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale et notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes   |
|   | Exploitation forestière  | Constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière  |
| Habitation  | Logement   | Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages, notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs   |
|   | Hébergement  | Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service, notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie  |
| Commerce et activités de service                    | Artisanat et commerce de détail  | Constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle et constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services   |
|   | Restauration   | Constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale   |
|   | Commerce de gros   | Constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle   |
|   | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle                      | Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens  |
|   | Hébergement hôtelier et touristique  | Constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial   |
|   | Cinéma   | Construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale  |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | Constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public, notamment les constructions de l'état, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public |

|   |   |   |
|---|---|---|
|   | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | Constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle, notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie |
|   | Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                 | Équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement, établissements destinés à la petite enfance, équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires  |
|   | Salles d'art et de spectacles   | Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif  |
|   | Équipements sportifs  | Équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive, notamment les stades, gymnases et piscines ouvertes au public  |
|   | Autres équipements recevant du public                                       | Équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination, notamment les lieux de culte, salles polyvalentes et aires d'accueil des gens du voyage   |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | Industrie   | Constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire, constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie, notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances  |
|   | Entrepôt  | Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique  |
|   | Bureau  | Constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires  |
|   | Centre de congrès et d'exposition   | Constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant  |

Lorsque plusieurs destinations ou sous-destinations cohabitent au sein d'une même construction ou de l'unité foncière, elles sont soumises aux règles des différentes destinations ou sous-destinations déclinées dans le PLU.

Conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.



# TITRE II - DISPOSITIONS COMMUNES A TOUT OU PARTIE DES ZONES

## Section 1 – Dispositions réglementaires liées aux prescriptions graphiques du règlement

En complément du règlement écrit, des règles graphiques spécifiques sont représentées sur les plans de zonage. Les dispositions écrites et graphiques du règlement ont la même valeur juridique.

### 1-1 La division du territoire en zones

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles et forestières conformément aux articles R151-17 et suivants du code de l'urbanisme, dont la délimitation figure au règlement graphique.

La nomenclature des zones est définie à partir du référentiel typo-morphologique des tissus urbains établi à l'échelle de Montpellier Méditerranée Métropole, qui identifie et caractérise 16 types de tissus urbains. Seules les zones correspondant aux tissus urbains représentés à Fabrègues sont inscrites au règlement du PLU. Pour chaque zone, le type de tissu urbain est indiqué *en italique* dans les développements suivants.

#### 1-1-1      Les zones urbaines (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.

**La zone UA2** désigne *un tissu urbain de centralité de ville ou de bourg*. Elle correspond à une zone urbaine de forte à très forte densité correspondant au centre historique de Fabrègues. Elle se divise en deux secteurs :

- **le secteur UA2a** qui recouvre le noyau médiéval, caractérisé par sa circulade,
- **le secteur UA2b** qui recouvre les premiers faubourgs développés autour du noyau médiéval jusqu'au début du XIXe siècle.

**La zone UA3** désigne *un tissu urbain à dominante de faubourg récent ou ancien*. Elle correspond à une zone urbaine de forte densité correspondant aux faubourgs du centre historique qui se sont développés entre le noyau médiéval et l'avenue Georges-Clémenceau (R613) au cours du XIXe siècle et au début du XXe siècle.

**La zone UB2** désigne *un tissu urbain correspondant aux polarités locales*. Elle correspond à une zone urbaine comprenant des tissus mixtes (équipements et habitat) correspondant à des polarités locales de Fabrègues. Elle comprend plusieurs secteurs :

- **les secteurs UB2a et UB2b** correspondant aux extensions contemporaines développées au-delà de l'avenue Georges-Clémenceau, comprenant des équipements commerciaux et des ensembles de logements groupés ou collectifs,
- **le secteur UB2c** correspondant à une polarité locale développée autour du collège.

**La zone UC3** désigne *un tissu urbain résidentiel continu ou discontinu*. Elle correspond à une zone urbaine à vocation principale d'habitat de moyenne à forte densité, correspondant aux extensions contemporaines de l'urbanisation. Elle comprend plusieurs secteurs :

- **le secteur UC3a** correspondant au site de l'ancienne gare ferroviaire,
- **le secteur UC3b** correspondant au quartier des Campanelles,
- **le secteur UC3c** correspondant aux quartiers de Hauts de Fabrègues en rive gauche du Coulazou et aux quartiers résidentiels développés en rive droite du Coulazou dans la continuité du centre historique,
- **le secteur UC3d1** correspondant au quartier de La Plantade,
- **le secteur UC3d2** correspondant aux quartiers riverains du Coulazou et du Merdanson,
- **le secteur UC3e** correspondant aux quartiers de Pountlou et Puech Long.

La zone **UD1** désigne *un tissu urbain d'activités économiques productives*. Elle correspond à une zone urbaine à vocation d'activités productives (industrie, commerce de gros) et d'entrepôts logistiques, peu compatibles avec une mixité de fonctions urbaines. Elle correspond à des zones d'activités économiques d'équilibre dans l'armature des ZAE métropolitaines. Elle se divise en deux zones :

- **la zone UD 1-2-2** correspondant à la zone d'activités de l'Ecoparc, admettant une diversité d'activités et d'équipements ; ce secteur est soumis à des orientations d'aménagement et de programmation,
- **la zone UD 1-2-4** correspondant à la zone d'activités des Trois Ponts en Entrée Est de Fabrègues.

La zone **UD3** désigne *un tissu urbain d'activités économiques commerciales et artisanales*. Elle correspond à une zone urbaine à vocation d'activités commerciales et artisanales correspondant à la zone d'activités des Hauts de Fabrègues développée aux abords de la R613 dans la continuité des zones industrielles en entrée Est.

La zone **UD4** désigne *un tissu urbain d'équipements publics ou d'intérêt collectif*. Elle correspond à une zone urbaine à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif recouvrant le groupe scolaire et le complexe sportif et de loisirs.

Les dispositions réglementaires spécifiques applicables aux zones urbaines sont déclinées dans le Titre III du présent règlement.

### 1-1-2 Les zones à urbaniser (AU)

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Il existe deux catégories de zones à urbaniser.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à



l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

**La zone AU0** est une zone à urbaniser dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une évolution préalable du P.L.U. comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. Elle se divise en deux secteurs :

- **le secteur AU0-a**, à vocation principale d'habitat, correspondant au secteur de Las Fonts en franchissement de la R613, dans la continuité du secteur de La Fabrique,
- **le secteur AU0-b**, à vocation d'activités, recouvrant le secteur d'extension de l'Ecoparc, en entrée Est de la commune et la zone d'activités des Quatre Chemins en entrée Ouest.

**La zone AUC3** correspond à une zone à urbaniser destinée à compléter l'offre en logements et répondre aux besoins futurs de la commune. Elle se divise en trois secteurs :

- **le secteur AUC3a** correspondant au site de La Fabrique, dans le prolongement du centre-ville, en franchissement de la R613, se composant des **sous-secteurs AUC3a1 et AUC3a2** de hauteurs différenciées du bâti,
- **le secteur AUC3b** correspondant au site de La Garelle, dans le prolongement du centre-ville et de La Fabrique, en franchissement de la R613,
- **le secteur AUC3c** correspondant au site de Puech Long à l'Ouest de la ville.

Les dispositions réglementaires spécifiques applicables aux zones à urbaniser sont déclinées dans le Titre IV du présent règlement.

### 1-1-3 Les zones agricoles (A)

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

**La zone A** comprend plusieurs secteurs :

- **le secteur Ac** correspondant à des corridors écologiques dont les enjeux de fonctionnalité induisent des limitations des droits à construire,
- **le secteur Ar** correspondant à des réservoirs de biodiversité terrestres dont la patrimonialité et les enjeux de préservation induisent des limitations des droits à construire ; ce secteur comprend secteurs spécifiques liés au projet d'Agro-Ecopôle sur le domaine de Mirabeau :
  - o **le secteur Ar1** destiné à la construction d'une bergerie liée à l'Agro-Ecopôle,
  - o **le secteur Ar2** destiné à l'édification de serres maraîchères liées à l'Agro-Ecopôle.
- **le secteur As** correspondant à un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) recouvrant le domaine de Mirabeau, siège de l'Agro-Ecopôle, dans lequel des constructions nouvelles, des travaux de démolition/reconstruction, de réhabilitation et d'extension du bâti existant sont autorisés.

Les dispositions réglementaires spécifiques applicables aux zones agricoles sont déclinées dans le Titre V du présent règlement.

### 1-1-4 Les zones naturelles et forestières (N)

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° 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 ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

**La zone N** comprend plusieurs secteurs :

- **le secteur Na** correspondant à un secteur d'équipements liés à l'exploitation de l'autoroute,
- **le secteur Nf** correspondant au fuseau d'étude de la Ligne Nouvelle Montpellier-Perpignan (LNMP),
- **le secteur Nr** correspondant à des réservoirs de biodiversité terrestres dont la patrimonialité et les enjeux de préservation induisent des limitations des droits à construire,
- **le secteur Nt** correspondant au secteur du Golf recevant des constructions et installations touristiques,
- **le secteur Nv** correspondant à un secteur destiné à recevoir une aire de grand passage des gens du voyage.

Les dispositions réglementaires spécifiques applicables aux zones naturelles et forestières sont déclinées dans le Titre VI du présent règlement.

### **1-2 Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)**

Le périmètre des quartiers ou secteurs dans lesquels des orientations d'aménagement et de programmation sont applicables est délimité au règlement graphique sous une trame spécifique. Dans ces périmètres, l'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation en application de l'article L152-1 du code de l'urbanisme.

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

### **1-3 Les outils de protection du patrimoine bâti, paysager et environnemental**

#### 1-3-1 Les espaces boisés classés

Les espaces boisés classés au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme sont repérés au règlement graphique sous une trame spécifique. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toute disposition contraire, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre 1er du titre IV livre III du Code Forestier.

#### 1-3-2 Les éléments de paysage et de patrimoine bâti à protéger

Les éléments de paysage et de patrimoine bâti à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour motif d'ordre culturel, historique ou architectural identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme sont repérés au règlement graphique sous une trame spécifique et décrits à l'annexe du présent règlement. Le régime associé à cette désignation et les dispositions réglementaires spécifiques applicables à ces éléments sont exposés en annexe du règlement.

### 1-3-3 Les éléments à protéger pour motif d'ordre écologique

Les éléments à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme sont repérés au règlement graphique sous une trame spécifique et décrits à l'annexe du présent règlement. Le régime associé à cette désignation et les dispositions réglementaires spécifiques applicables à ces éléments sont exposés en annexe du règlement.

### 1-3-4 Les espaces minimum de bon fonctionnement des cours d'eau

Les espaces minimum de bon fonctionnement des cours d'eau correspondent à des espaces tampons de part et d'autre des cours d'eau qui assurent la libre circulation de la faune et la protection des milieux. L'objectif est de maintenir des espaces non artificialisés qui participent au bon état écologique des cours d'eau et à la divagation naturelle des rivières. L'axe des cours d'eau est repéré au règlement graphique au titre de l'article R151-43 4° du code de l'urbanisme. Dans une bande d'une largeur définie par le corps du règlement des zones concernées, des occupations et utilisations du sol sont interdites ou soumises à conditions particulières.

### **1-4 Les franges urbaines**

Des franges urbaines d'une profondeur de 5 mètres sont représentées au règlement graphique. Dans ces bandes d'interface avec les zones A et N, seule une constructibilité partielle est admise telle que définie dans le corps du règlement des zones concernées.

### **1-5 Les emplacements réservés**

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ou aux espaces verts au titre de l'article L151-41 1° du code de l'urbanisme sont repérés au règlement graphique sous une trame spécifique, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires.

### **1-6 Les emplacements réservés pour réalisation de programmes de logements**

Les emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements au titre de l'article L151-41 4° du code de l'urbanisme sont repérés au règlement graphique sous une trame spécifique, en précisant leur nature.

### **1-7 Les servitudes de mixité sociale**

Les secteurs dans lesquels, en application de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements que le règlement définit dans le respect des objectifs de mixité sociale, sont repérés au règlement graphique sous une trame spécifique. Les pourcentages et les catégories de logements sont précisés dans le corps des zones concernées. Lorsque l'application des pourcentages donne lieu à des fractions, le nombre de logements exigible sera arrondi par excès au nombre entier supérieur.

### **1-8 Les linéaires commerciaux de proximité à préserver**

Les secteurs et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme sont repérés au règlement graphique sous une

trame spécifique. Les prescriptions de nature à assurer cet objectif sont précisées dans le corps des zones concernées.

### **1-9 Le périmètre sanitaire des ouvrages d'épuration**

Est figuré au règlement graphique un périmètre sanitaire d'une largeur de 100 mètres autour des parcelles supports des ouvrages d'épuration existants et à créer dans lequel sont interdites toutes les constructions nouvelles à usage d'habitation.

### **1-10 Les zones inondables**

Le territoire communal est exposé à un risque d'inondation par débordement fluvial. Il est à ce titre concerné par les dispositions du Plan de Prévention des Risques naturels d'Inondation (P.P.R.I.) de la Vallée du Coulazou pour la commune de Fabrègues approuvé par arrêté préfectoral n° 2002-01-4356 du 23 septembre 2002. Le P.P.R.I. est constitutif d'une Servitude d'Utilité Publique. A ce titre, il est reporté en annexe du présent P.L.U.

Les zones inondables identifiées au P.P.R.I. sont reportées à titre indicatif au règlement graphique du règlement afin de permettre une lecture éclairée du plan. En cas de contradiction avec le plan du P.P.R.I., seul ce dernier sera opposable.

Concernant les occupations et utilisations du sol interdites et admises sous conditions, la règle la plus contraignante des deux documents sera retenue. Ainsi, les occupations et utilisations interdites au règlement du P.P.R.I. se surajoutent à celles définies dans le règlement du P.L.U. De la même façon, les occupations et utilisations du sol admises au règlement du P.P.R.I. ne seront admises que dans la mesure où elles ne sont pas interdites par le règlement du P.L.U.

En cas de contradiction, les règles contraires déterminées par le règlement du P.L.U. seront écartées au bénéfice des règles déterminées au règlement du P.P.R.I.

## **Section 2 – Dispositions réglementaires relatives aux occupations et utilisations du sol**

### **2-1 Dispositions réglementaires relatives aux affouillements et exhaussements des sols**

Sous réserve des dispositions spécifiques applicables dans certaines zones, les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés dans chaque zone à condition :

- soit d'être liés et nécessaires à la réalisation des constructions autorisées dans la zone ;
- soit s'ils sont liés à la réalisation des routes et aménagements routiers annexes sous réserve qu'ils soient compatibles avec la sauvegarde de l'environnement ;
- soit dans le cas de fouilles archéologiques ;
- soit de restauration du milieu naturel,
- soit liés et nécessaires à l'activité agricole.

### **2-2 Défense extérieure contre l'incendie**

Les occupations et utilisations du sol devront être conformes aux prescriptions techniques générales et particulières relatives aux contraintes liées à l'accessibilité des engins de secours, à l'organisation de la défense incendie et à la prise en compte des risques majeurs, émanant du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS).

### **2-3 Obligations légales en matière de débroussaillage**

Les obligations légales en matière de débroussaillage et de maintien en état débroussaillé sont fixées par l'arrêté préfectoral n°DDTM34-2013-03-02999 du 11 mars 2013 reporté dans une annexe spécifique du présent P.L.U.

### **2-4 Risque lié au phénomène de retrait-gonflement des argiles**

Le territoire est soumis à un risque lié au phénomène de retrait-gonflement des argiles d'aléa nul à moyen. Seule une étude géotechnique menée par un bureau d'études techniques spécialisé permettra de déterminer la nature des terrains des parcelles concernées et d'adapter au mieux les caractéristiques de la construction aux contraintes géotechniques locales. Les mesures constructives et de gestion du phénomène de retrait-gonflement des argiles généralement préconisées sont disponibles sur le site [www.georisque.gouv.fr](http://www.georisque.gouv.fr).

### **2-5 Risque sismique**

Le territoire communal est classé en zone de sismicité 2 (aléa faible) en application du décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010. Il sera donc fait application, dans toute zone, de la nouvelle réglementation parasismique en application et dans les conditions prévues par le décret n°2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique, par l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal » et par l'arrêté du 10 septembre 2007 relatif aux attestations de prise en compte des règles de construction parasismique à fournir lors du dépôt d'une demande de permis de construire et avec la déclaration d'achèvement de travaux.

### **2-6 Les dispositions réglementaires relatives aux zones de bruit des infrastructures de transport terrestre**

Dans les zones de bruit des infrastructures de transport terrestre figurées en annexe du présent plan, les constructions devront bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux dispositions des arrêtés du 23 juillet 2013 (pour les bâtiments d'habitation) et du 25 avril 2003 (respectivement pour les établissements d'enseignement, les établissements de santé et les hôtels) figurant en annexe du plan.

## **Section 3 – Dispositions réglementaires applicables aux voies publiques et privées**

### **3-1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public**

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.

Aucune opération ne peut prendre accès sur certaines sections de voies repérées au règlement graphique.

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.

### **3-2 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, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les garages individuels et les parcs de stationnement privatifs doivent être disposés de telle façon que les espaces nécessaires aux manoeuvres des véhicules soient aménagés à l'intérieur des parcelles. En outre, ces garages et parcs 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.

Les accès doivent présenter au débouché sur la rue et en retrait de l'alignement sur une distance d'au moins 5 mètres une pente n'excédant pas 5 %.

### **3-3 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 constructeur qui entend solliciter l'établissement de la convention visée à l'article R442-8 du code de l'urbanisme doit impérativement se conformer, préalablement au dépôt de sa demande, aux dispositions du présent règlement.

Les voies nouvelles des opérations d'aménagement d'ensemble (par exemple AFU, lotissements...) doivent répondre, lorsqu'elles doivent être ouvertes à la circulation générale, à des caractéristiques fonctionnelles, géométriques et techniques minimales en rapport avec la localisation, la vocation et l'importance de l'opération d'ensemble.

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 manoeuvre 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.

Le raccordement éventuel des voies nouvelles sur la voirie publique est subordonné à l'autorisation préalable des services gestionnaires de cette voirie.

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

### **3-4 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 4 mètres pour les voies à sens unique et à 6 mètres pour les voies à double sens de circulation.
- Les voies privées nouvelles, non ouvertes à la circulation publique, ne devront pas avoir une largeur inférieure à 6 mètres.
- Les voies privées nouvelles, ouvertes à la circulation publique, ne devront pas avoir une largeur inférieure à 6 mètres pour les voies à sens unique et à 9 mètres pour les voies à double sens de circulation.

### **3-5 Voies en impasse**

Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de cinquante logements et leur longueur est limitée à 50 mètres pour des raisons de sécurité. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.

## Section 4 – Dispositions réglementaires applicables en matière de stationnement

### 4-1 Modalités de réalisation

#### 4-1-1 Dispositions générales

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées ouvertes à la circulation générale, des voies de desserte, des aires de manœuvre et des aires de livraison, et sur des emplacements prévus à cet effet.

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L151-30 et L151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

#### **Accès depuis la voie :**

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.

Sont proscrites en particulier, les "batteries" de garage ainsi que les places de stationnements "en épi" ou "en batterie" accessibles directement depuis une voie ouverte à la circulation générale.

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. Il peut être imposé un nombre d'emplacements réservés à l'accueil des visiteurs et des véhicules de service.

Toute aire de stationnement dédiée aux visiteurs doit être accessible depuis la voie desservant l'opération de construction.

#### **Caractéristiques :**

Chaque emplacement de stationnement doit être individualisé et rester accessible en toute circonstance.

Deux unités de stationnement peuvent toutefois être disposées en enfilade lorsqu'elles sont affectées en jouissance privative au même logement, sachant que le nombre total de ces places ne pourra excéder le tiers du nombre total d'emplacements exigibles sur l'ensemble de l'opération projetée.



Les places doubles (places commandées) sont autorisées à condition qu'une place de stationnement par logement soit directement accessible.

Il est indiqué, sauf adaptations justifiées par des impératifs techniques, que les places de stationnement doivent satisfaire aux caractéristiques géométriques minimales suivantes :

- Les places doivent avoir la forme d'un rectangle d'au moins 5 mètres de longueur et représenter une surface unitaire minimale de 21 m<sup>2</sup>, accès compris.
- La largeur minimale de l'emplacement est fixée à 2,50 m en configuration courante.

### 4-1-2 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.

Dans les opérations de logements collectifs, les aires de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite (PMR) doivent être intégrées aux parties communes de l'opération.

### 4-1-3 Places réservées aux deux-roues motorisés

Dans les immeubles d'habitation ou d'hébergement collectif comportant plus de 10 logements ou 700 m<sup>2</sup> de surface de plancher, le stationnement des deux-roues motorisés devra être assuré sur les mêmes aires ou dans les mêmes locaux que ceux affectés aux automobiles.

### 4-1-4 Stationnement en sous-sol

Pour les constructions comportant 50 logements ou plus ou d'une surface de plancher égale ou supérieure à 3.500 m<sup>2</sup> et sauf disposition contraire du P.P.R.I. , 50 % des aires de stationnement doivent être obligatoirement enterrées ou semi-enterrées et la dalle de recouvrement aménagée.

Toutefois, pour les opérations d'aménagement d'ensemble des zones d'urbanisation future, le pourcentage des aires de stationnement enterrées ou semi-enterrées doit être de 20 % excepté dans le cas de difficultés techniques liées à la nature du sol, à la configuration des parcelles ou au caractère des constructions avoisinantes.

## **4-2 Modalités de calcul**

### 4-2-1 Stationnement automobile

#### **Champ d'application et modalités de calcul :**

Les obligations imposées en matière de stationnement se calculent uniquement concernant les constructions projetées, c'est-à-dire en prenant en compte les droits acquis préalablement. Le nombre de places de stationnement calculé sera arrondi à l'entier supérieur.

En cas de changement de destination d'une construction existante, il n'est exigé que le nombre arrondi à l'entier inférieur d'unités de stationnement, calculé en fonction des normes respectivement imposées aux affectations actuelles et futures de la construction existante.

En cas de division d'un ensemble immobilier, celle-ci devra être réalisée de manière à respecter pour chacun des terrains issus de la division, les obligations en matière de stationnement imposées aux constructions existantes.

Lorsque les besoins minima définis par le règlement sont déterminés par tranche de surface de plancher, l'obligation s'applique pour toute tranche entamée.

**Besoins minima à prendre en compte :**

Les besoins minima à prendre en compte sont précisés dans le corps du règlement des zones en fonction de la destination des constructions.

**Possibilités de minoration de l'obligation**

Les normes citées dans le tableau ci-dessous peuvent être réduites dans les cas suivants :

- Lorsque les projets comportent plusieurs destinations ou sous-destinations (à l'exception des logements) permettant la mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement. Le nombre de places à réaliser doit néanmoins être égal à celui correspondant à la catégorie de locaux générant le plus de places de stationnement suivant la norme définie ci-dessus.
- En contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, l'obligation peut être minorée de 15 %.

**Stationnement des véhicules électriques et hybrides rechargeables :**

Le dispositif réglementaire du décret n°2016-968 du 13 juillet 2016, relatif aux installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeable et aux infrastructures permettant le stationnement des vélos lors de la construction de bâtiments neufs, est entré en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2017.

Les constructions doivent être alimentées en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables dans les cas suivants (articles R111-14-2 à R111-14-3-2 du code de la construction et de l'habitation) :

| <b>Destinations</b>  | <b>Nombre de places requises</b>   |
|--|--|
| <b>Habitation</b>  | Lorsque des bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement :<br>- Inférieur ou égal à 40 places : 50 % des places doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable.<br>- Supérieur à 40 places : 75 % des places doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable.                                    |
| <b>Commerce et activités de service</b>                    | Lorsque des bâtiments neufs constituant un ensemble commercial ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques sont équipés d'un parc de stationnement :<br>- Inférieur ou égal à 40 places : 5 % des places doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable.<br>- Supérieur à 40 places : 10 % des places doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable. |
| <b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b> | Lorsque des bâtiments neufs accueillant un service public sont équipés d'un parc de stationnement :<br>- Inférieur ou égal à 40 places : 10 % des places doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour   |

|   |  |
|---|--|
|   | <p>véhicule électrique ou hybride rechargeable.</p> <p>- Supérieur à 40 places : 20 % des places doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable.</p>  |
| <p><b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b></p> | <p>Lorsque des bâtiments neufs à usage principal industriel et tertiaire sont équipés d'un parc de stationnement :</p> <p>- Inférieur ou égal à 40 places : 10 % des places doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable.</p> <p>- Supérieur à 40 places : 20 % des places doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable.</p> |

4-2-2 Stationnement sécurisé des vélos (cycles et cycles à pédalage assisté)

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

Sauf disposition particulière prévue dans le corps du règlement des zones, lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos (cycles et cycles à pédalage assisté) répondant aux caractéristiques minimales suivantes :

- 1 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales,
- 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas,
- avec une superficie minimale de 6 m<sup>2</sup>.

Cet espace est couvert et se situe de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Il 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.

**Pour les constructions à usage de bureaux :**

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal de bureaux comprennent un parc de stationnement destiné aux salariés, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos (cycles et cycles à pédalage assisté) d'une superficie représentant au moins 3% de la surface de plancher.

**Pour les constructions constituant un ensemble commercial, un cinéma, à usage principal industriel ou accueillant un service public :**

Les bâtiments neufs devront prévoir une capacité de stationnement en adéquation avec le nombre de personnes accueillies simultanément dans le bâtiment, précisée par l'arrêté du 13 juillet 2016.



## **TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**



# ZONE UA2

## CARACTERE DE LA ZONE

**La zone UA2** désigne *un tissu urbain de centralité de ville ou de bourg*. Elle correspond à une zone urbaine de forte à très forte densité correspondant au centre historique de Fabrègues. Elle se divise en deux secteurs :

- **le secteur UA2a** qui recouvre le noyau médiéval, caractérisé par sa circulade,
- **le secteur UA2b** qui recouvre les premiers faubourgs développés autour du noyau médiéval jusqu'au début du XIXe siècle.

Constituant l'une des principales polarités de la commune, la zone accueille une mixité de fonctions urbaines (habitat, commerces, services, équipements).

Le bâti ancien, édifié sur un parcellaire dense et serré, se caractérise par une implantation préférentielle à l'alignement des voies et places, formant un front bâti continu sur l'espace public.

Cette zone présente une forte valeur patrimoniale et intègre le périmètre délimité des abords de l'église St-Jacques.

## RAPPEL

- Les servitudes d'utilité publique s'imposent au P.L.U.
- Lorsque les dispositions réglementaires particulières associées aux prescriptions graphiques du règlement ne sont pas exposées dans le corps du règlement de la zone concernée ou sur le règlement graphique, les prescriptions graphiques du zonage peuvent renvoyer aux dispositions du Titre II et/ou à l'annexe du présent règlement.

## Section 1 – Dispositions relatives à la destination des constructions, aux usages des sols et aux natures d'activité

### Article 1 - Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités interdits

S'appliquent les dispositions communes applicables à tout ou partie des zones (Titre II) auxquelles s'ajoute la réglementation particulière suivante.

#### 1-1 Dispositions générales

Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions destinées à l'industrie
- Les constructions destinées à l'exploitation forestière
- Les constructions destinées au commerce de gros
- Les constructions à usage d'entrepôt
- Les constructions, installations et aménagements qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique
- Les installations classées à l'exception de celles visées à l'article 2 suivant
- Les campings et terrains de caravanage et leurs bâtiments, les habitations légères de loisirs (H.L.L.), les parcs résidentiels de loisirs (P.R.L.) et les villages de vacances
- Les résidences démontables et le stationnement isolé des caravanes
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- Les dépôts de vieilles ferrailles, matériaux de démolition, véhicules désaffectés et déchets
- Les mines et carrières
- La création de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés
- La création de parcs d'attractions et de golfs

#### 1-2 Dispositions particulières

Dans les franges urbaines d'une profondeur de 5 mètres figurées au règlement graphique, sont interdits tous les types d'usage, affectation des sols, constructions et activités à l'exception de ceux visés au 2-2 de l'article 2 ci-après.

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

S'appliquent les dispositions communes applicables à tout ou partie des zones (Titre II) auxquelles s'ajoute la réglementation particulière suivante.

#### 2-1 Dispositions générales

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'exploitation agricole
- Les installations classées compatibles avec la proximité d'habitations

## 2-2 Dispositions particulières

Dans les franges urbaines d'une profondeur de 5 mètres figurées au règlement graphique, seuls sont admis :

- Les annexes ne permettant pas une occupation humaine permanente (par exemple, les piscines et leurs locaux techniques),
- L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. sous réserve que ces constructions soient situées en tout ou partie dans la frange urbaine,
- Les ouvrages techniques tels que bassins de rétention,
- Les exhaussements et affouillements du sol nécessaires à la réalisation d'un projet autorisé dans la zone.

## Article 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

### 3-1 Diversité commerciale

En rez-de-chaussée des constructions implantées en limite des voies bordées par un « linéaire commercial de proximité à préserver » repéré au règlement graphique, sont interdits les changements de destination ou la création de locaux autres que :

- Les constructions destinées à l'artisanat et commerce de détail
- Les constructions destinées aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Les constructions destinées à la restauration

Ne sont pas concernés par ces interdictions :

- Les équipements d'intérêt collectif et de services publics
- Les accès et dessertes
- Les locaux de stationnement des vélos et poussettes
- Les locaux destinés au stockage des ordures ménagères
- Les circulations intérieures et extérieures des bâtiments

### 3-2 Servitude de mixité sociale

Au moins 33% du nombre de logements 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 supérieure ou égale à 600 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 33% 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.

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

### Sous-section 2-1 : Dispositions relatives à la volumétrie et à l'implantation des constructions

#### Article 4 - Emprise au sol

S'appliquent les dispositions communes applicables à tout ou partie des zones (Titre II) auxquelles s'ajoute la réglementation particulière suivante.

##### **4-1 Dispositions particulières au secteur UA2a**

Non réglementé

##### **4-2 Dispositions particulières au secteur UA2b**

###### 4-1-1 Bande de constructibilité principale :

Dans une bande de constructibilité principale d'une profondeur de 15 mètres comptée à partir de la limite des voies et emprises publiques : non réglementé

###### 4-1-2 Bande de constructibilité secondaire :

Dans une bande de constructibilité secondaire située au-delà de la bande de constructibilité principale, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la partie de l'unité foncière incluse dans cette bande.

En bordure des linéaires commerciaux repérés au règlement graphique, pour les rez-de-chaussée des constructions destinées à l'artisanat et commerce de détail, à la restauration, aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70 % de la partie de l'unité foncière incluse dans cette bande.

##### **4-3 Dispositions particulières**

La règle d'emprise au sol ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

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

S'appliquent les dispositions communes applicables à tout ou partie des zones (Titre II) auxquelles s'ajoute la réglementation particulière suivante.

### 5-1 Dispositions générales

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées.

### 5-2 Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées :

- Pour contribuer à un meilleur ordonnancement de la rue, de l'espace urbain, une animation et un rythme de la façade sur voie lorsque l'expression architecturale le justifie ;
- Lorsqu'il est nécessaire de protéger un élément repéré au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme ;
- Lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots ;
- Lorsque le projet de construction est édifié à l'intérieur d'une opération d'aménagement ;
- Si la construction assure une continuité avec l'immeuble voisin existant (hormis les annexes) à condition de contribuer à une meilleure intégration de la construction dans le paysage urbain ;
- 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 ou de surélévation sur l'emprise préexistante ou existante d'un bâtiment ne respectant pas l'alignement imposé ;
- En cas d'extension d'une construction existante ne respectant pas l'alignement imposé ;
- Pour les nouvelles constructions qui sont édifiées à l'angle de deux voies pour lesquelles un pan coupé peut être demandé.

Les dispositions visées au 5-1 ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics, aux ouvrages techniques d'intérêt public.

### 5-3 Dispositions concernant les saillies sur alignement

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

### 5-4 Piscines non couvertes ou dont la couverture est inférieure à 1,80 mètre de hauteur

Les piscines et leurs locaux techniques doivent être implantés à une distance minimale de 1 mètre de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées.

## Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

S'appliquent les dispositions communes applicables à tout ou partie des zones (Titre II) auxquelles s'ajoute la réglementation particulière suivante.

## 6-1 Dispositions générales

### 6-1-1 Bande de constructibilité principale :

Les constructions doivent s'implanter en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre, dans une bande de 15 mètres de profondeur par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées.

### 6-1-2 Bande de constructibilité secondaire :

Au-delà de la bande des 15 mètres, les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives dès lors qu'elles n'excèdent pas une hauteur de 3 mètres. A défaut, la distance (L) comptée horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la hauteur (H) du bâtiment avec un minimum de 3 mètres ( $L \geq H/2 \geq 3$  m).

## 6-2 Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées :

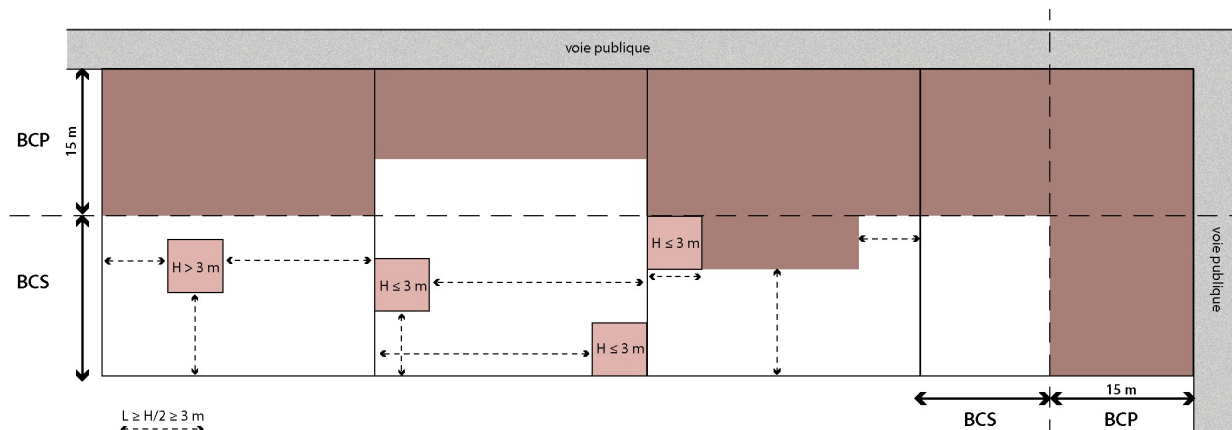
- Dans la mesure où l'implantation de la construction contribue à un ordonnancement urbain des constructions projetées entre elles ;
- Lorsqu'il est nécessaire de protéger un élément repéré au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme ;
- Lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots ;
- Lorsque le projet de construction est édifié à l'intérieur d'une opération d'aménagement ;
- Si la construction assure une continuité avec l'immeuble voisin existant (hormis les annexes) à condition de contribuer à une meilleure intégration de la construction dans le paysage urbain ;
- 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 ou de surélévation sur l'emprise préexistante ou existante d'un bâtiment ne respectant pas les implantations imposées ;
- En cas d'extension d'une construction existante ne respectant pas les implantations imposées, sous réserve, lorsque la construction existante ne respecte pas le recul minimum imposé dans la bande de constructibilité secondaire, de ne pas réduire le recul existant.

Les dispositions visées au 6-1 ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics, aux ouvrages techniques d'intérêt public.

## 6-3 Piscines non couvertes ou dont la couverture est inférieure à 1,80 mètre de hauteur

Les piscines et leurs locaux techniques doivent être implantés à une distance minimale de 1 mètre des limites séparatives latérales.

**Figure 10 : Zone UA2**  
**Illustration des règles générales d'implantation des articles 5 et 6**



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

Non réglementé

**Article 8 - Hauteur maximale des constructions**

S'appliquent les dispositions communes applicables à tout ou partie des zones (Titre II) auxquelles s'ajoute la réglementation particulière suivante.

### 8-1 Dispositions générales

La hauteur maximale des constructions, calculée conformément au Lexique (Titre I), est limitée à 12 mètres et deux niveaux au-dessus du rez-de-chaussée (R+2).

### 8-2 Dispositions particulières

En cas de reconstruction d'une construction existante dépassant la hauteur maximale autorisée, le bâtiment pourra atteindre la hauteur du bâtiment d'origine sous réserve de présenter une homogénéité de volumétrie avec celui-ci.

Les dispositions visées au 8-1 ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics, aux ouvrages techniques d'intérêt public.

**Sous-section 2-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère****Article 9 - Caractéristiques architecturales et paysagères**

S'appliquent les dispositions communes applicables à tout ou partie des zones (Titre II) auxquelles s'ajoute la réglementation particulière suivante.

**9-1 Dispositions générales**

Les règles ci-après visent à assurer dans de bonnes conditions les interventions sur les bâtiments anciens dans le tissu urbain traditionnel ainsi que l'insertion des constructions neuves. Ces règles s'appliquent à tous les bâtiments, y compris d'activités ou commercial.

**9-1-1 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.
- 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).

**9-1-2 Traitement des façades**

- **Règles générales :**

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

- **Ordonnement des façades :**

- L'harmonie globale de la rue résulte de l'inscription de chaque bâtiment dans l'ensemble, le rythme des percements de chaque bâtiment participe à l'harmonie générale. Tous ces éléments doivent être pris en compte dans la composition de la façade notamment en cas de nouveaux percements.
- L'ordonnement des façades doit être classique (fenêtre plus haute que large, plein dominant les vides).
- La façade sur rue présentant une longueur supérieure à 15 m doit être divisée en segments d'une longueur comprise entre 5 et 10 m maximum, différenciés par le jeu des matériaux, volumes ou autres.
- Les pignons doivent être traités en harmonie avec la façade tant au point de vue des matériaux que des modénatures ou percements éventuels.

- **Enduits :**

- La teinte générale des enduits se situera dans les tons clairs de type ocre ou pierre naturelle calcaire locale. La couleur des enduits sera donnée par la teinte du sable utilisé.

- Les soubassements reçoivent généralement un enduit d'une teinte plus foncée que le reste de la façade. En aucun cas ils ne pourront être plus clairs.
- La couche de finition des enduits sera lissée ou talochée finement (tendue). Les finitions grattées sont interdites. La finition sera fonction du support : badigeon, lait de chaux, eau forte, peinture minérale, ...
- Sont interdits les enduits d'aspect mortier de ciment, les enduits par application mécanique dit "tyrolien", les finitions grattées, l'incorporation de colorants dans le mortier, autres que des colorants d'origine naturelle (telle les terres naturelles et les oxydes métalliques) ; l'incorporation de produits filmogènes (barrière étanche,...) incompatibles avec les supports perméables, l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit ; l'emploi à nu de matériaux brillants.

*\* Menuiseries :*

- Les dessins et profils des nouvelles menuiseries seront identiques aux menuiseries anciennes.
- Les menuiseries occuperont l'emprise exacte et totale du percement
- La nuance blanche est interdite.
- Les menuiseries en aluminium peint, bois ou fer sont autorisées.
- Les menuiseries réalisées avec une finition d'aspect « matériaux de synthèse » sont interdites en raison de la trop grande épaisseur des montants.
- Le portail d'un garage intégré dans un bâtiment sur rue est en bois à larges planches ou métallique.

*\* Ferronneries :*

- Les ferronneries et ouvrages de serrurerie anciens en relation avec le style architectural du bâtiment, doivent, dans la mesure du possible, être conservés et restaurés. Leur reconstitution pourra être exigée. Il s'agit des portes, des garde-corps, des ferronneries d'impostes, des barreaux et grilles de protection des rez-de-chaussée, des soupiraux de caves, des peintures, ferrures, heurtoirs, ...
- Les éléments de ferronneries nouveaux seront soit identiques aux modèles existants, soit traités de façon simple obligatoirement à barreaudage vertical et réalisés dans des matériaux d'aspect similaire.
- Les ferronneries seront systématiquement traitées dans des tonalités plus foncées que celle des façades.
- La mise aux normes de la hauteur des gardes corps pourra être effectuée par l'addition en tableau de niveaux supplémentaires d'éléments de ferronnerie en adéquation avec le style des garde-corps existants.

*\* Gouttières et descentes pluviales :*

- Les égouts de toiture sont de trois types :
  - o Avant toit débordant en bois (chevron et volige),
  - o Génoise en terre cuite (tuile et parefeuille),
  - o Corniche et entablement.
- Les égouts existant doivent être conservés ou remis en état si nécessaire.
- Le réseau de collecte des eaux de pluie comprend :
  - o les gouttières pendantes, chéneaux et descentes majoritairement en zinc, parfois en plomb, fonte ou terre cuite,
  - o les dauphins en fonte en pied de chute.
- Les chéneaux, gouttières et descentes en PCV sont interdits.

*\* V é r a n d a s :*

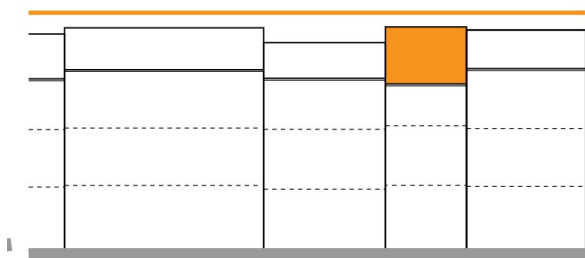
- Le traitement des vérandas peut être réalisé en verre ou en structure acier uniquement.

• **Intervention(s) sur constructions existantes :**

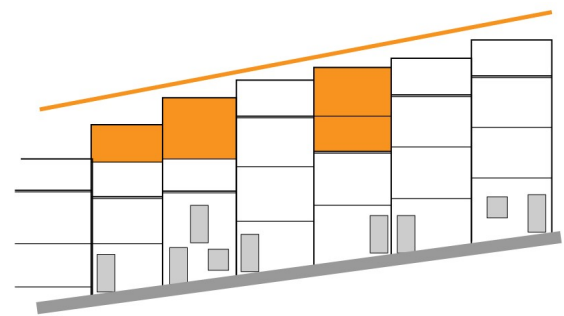
*\* Aspect général :*

- La rehausse de volume est possible dans la limite de la hauteur des constructions contiguës (**cf. Croquis A**). Lorsque la rue est en pente, la surélévation doit suivre la pente pour organiser l'étagement des volumes (**cf. Croquis B**).
- La rehausse de volume impose de conserver l'ordonnancement et l'écriture de la façade, de reconstruire à l'égout de toiture la corniche ou la génoise existante et de reprendre les enduits de la totalité de la façade.
- Le traitement du dernier étage en terrasse couverte sera privilégié (**cf. Croquis C**). Toutefois, chaque cas est différent et il convient d'affiner les principes ci-dessous en les dessinant au cas par cas.

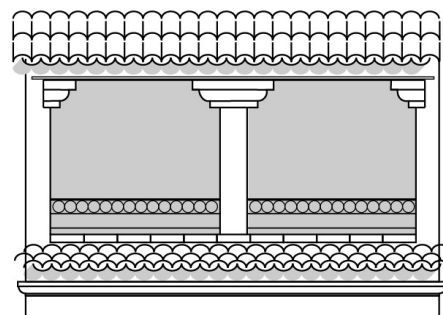
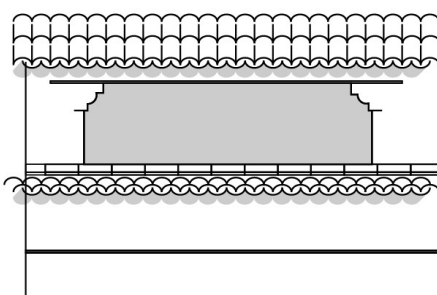
**Croquis A**



**Croquis B**



**Croquis C**



*\* Façades :*

- L'adjonction d'un balcon sur une façade sur rue est autorisée en saillie dans la limite d'une profondeur de 50 cm.
- Les éléments décoratifs seront préservés et, dans la mesure du possible, restitués ou restaurés :

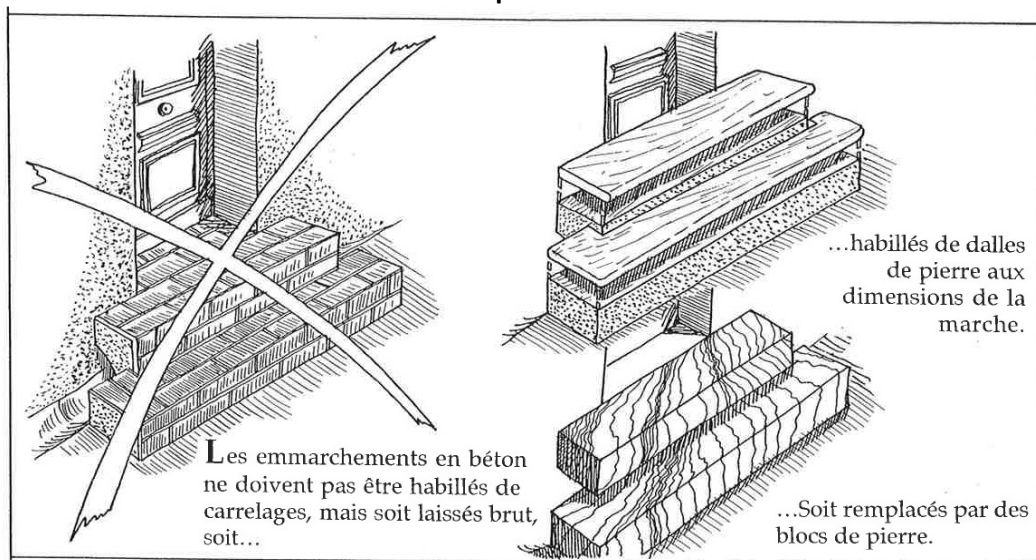


- les reliefs et éléments d'ornementation (modénatures, corniches, décors anciens,...),
- les auvents ou marquises en fer et verre d'origine ou en accord avec la façade,
- les perrons et les escaliers extérieurs en cohérence avec le bâtiment.

Leur reconstitution pourra être exigée.

- Les encadrements de baies saillants en pierre de taille doivent être maintenus ; dans le cas de création de percements sur la même façade, les nouveaux encadrements prendront exemple sur l'existant. Suivant l'édifice, ils seront réalisés en éléments massifs en pierre ou en plaques de pierre encastree, d'épaisseur minimale de 7 cm. Dans ce cas, l'élément de parement devra se retourner en tableau sur l'épaisseur du mur comme s'il s'agissait d'un encadrement en bloc massif.
- Les seuils et emmarchements existants seront conservés et remis en état si nécessaire. Ceux-ci seront habillés de pierre ou constitués de blocs de pierre (cf. **Croquis D**). L'aspect carrelage est interdit.

**Croquis D**



**\* Enduits :**

- Les façades des bâtiments anciens seront recouvertes d'un enduit, hormis les pierres destinées à rester nues (pierres de tailles appareillées, encadrements, balcons, sculptures, corniches, bandeaux, chaînes d'angle, etc.).
- Les enduits se feront avec un mortier à base de matériaux naturels, de type chaux et sable. Les autres types d'enduits sont proscrits.
- Les jointoiements se feront au nu des pierres. Sont interdits les joints en creux ou en relief (engravures), sauf dans le cas où ces dispositions sont d'origine et compatibles avec le style du bâtiment.
- Les réfections d'enduits intéresseront l'ensemble d'une même façade. Pour les restaurations de bâtiments anciens, les matériaux utilisés devront être analogues à ceux d'origine par la coloration, le grain et la dureté.

**\* Menuiseries :**

- Les menuiseries en bois ou dispositifs anciens existants seront restaurés ou refaits à l'identique.
- Les fenêtres seront de type "ouvrant à la Française", deux ouvrants avec petits bois et à grands carreaux sauf pour les ouvertures inférieures à 600 x 900 mm qui seront à un vantail

avec vitrage grand jour. Elles s'inspireront des modèles anciens pour l'épaisseur et les profils des bois, la dimension des carreaux, l'éventuel cintrage, le positionnement en tableau, ... Les petits bois présenteront une épaisseur inférieure à 3,5 cm. Les menuiseries sont en bois peint avec serrureries métalliques sauf sur les vitrines commerciales sur lesquelles le fer et l'aluminium pourront être acceptés.

- Les modèles de volets préconisés seront de type panneaux pleins assemblés dans des cadres, planches larges jointives, volets repliables dans l'embrasure des fenêtres, persiennes à lamelles inclinées se repliant dans l'embrasure intérieure ou extérieure de la fenêtre, adaptés selon l'époque et le style du bâtiment.
- Les volets roulants avec coffre extérieur sont interdits.
- Les portes existantes doivent être conservées et restaurées. Si création de portes nouvelles, celles-ci reprendront le modèle des portes anciennes existantes ou, à défaut, l'esprit des modèles traditionnels existants sur la commune. Dans le cas où de telles ouvertures sont utilisées pour éclairer des pièces à vivre, elles peuvent être entièrement ou partiellement vitrées.

*\* Gouttières et descentes pluviales :*

- Les chenaux et descentes d'eau en zinc seront obligatoirement conservés. Les descentes d'eaux en céramique peinte seront conservées, restaurées ou restituées le cas échéant. Toute dépose ou substitution est interdite.
- Les dauphins seront réalisés de préférence en fonte ou céramique. Ils correspondront à la hauteur du soubassement si existant ou à défaut à un élément de deux mètres maximum.
- Les chenaux, gouttières et descentes d'eaux pluviales doivent être harmonieusement intégrés à la construction. Les descentes d'eau en façade suivront des parcours verticaux et seront placées aux extrémités de la construction. Les coudes dans le plan de la façade sont interdits.
- Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses doivent être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades.
- Les systèmes de barbacanes sont à éviter.

• ***Constructions neuves (y compris adjonctions) :***

*\* Aspect général :*

- Les formes architecturales d'expression contemporaines participent au paysage urbain ; cependant elles doivent prendre en compte les caractéristiques morphologiques du tissu urbain dans lequel elles s'insèrent, les principes d'inscription dans le rythme général de la rue et d'ordonnancement de l'écriture de la façade doivent être conservés.
- Les principes généraux d'écriture des façades décrits ci-avant doivent être appliqués.
- En cas de longueur de façade supérieure à 12 m, on veillera à marquer un rythme vertical.

*\* Enduits :*

- Les seuls matériaux de parements autorisés sont les enduits, les pierres de taille ou sèches, y compris s'il est prévu la réalisation d'un complexe isolant extérieur.

*\* Menuiseries :*

- Les volets roulant sont autorisés uniquement pour les baies vitrées positionnées en retrait de façade.

\* Gouttières et descentes pluviales :

- Les égouts de toitures créés présenteront :
  - soit un avant toit débordant d'une longueur équivalente à un pureau de tuile canal, reposant sur chevron et volige,
  - soit une génoise (deux ou trois rangs) en terre cuite.
- Les capotages de débord de toiture sont interdits.
- Les gouttières et descentes d'eau sont en zinc et situés aux extrémités de la construction ou sur les ruptures de rythme de façade, les dauphins sont en fonte.

9-1-3 Percements• **Règles générales** :

- Il est recommandé de privilégier les percements verticaux ainsi que l'encadrement en pierre ou dans un ton d'enduit différent de celui de la façade.
- La hiérarchie des percements : les proportions d'une façade dépendent de ses percements qui lui confèrent un rythme. En général la taille des baies va en décroissant du rez-de-chaussée au dernier étage et les travées horizontales sont de même hauteur.
- Les proportions privilégiées des percements sont verticales sauf pour les fenêtres sous toitures qui peuvent être traitées différemment. Les proportions retenues sont un rapport 1(largeur) x 2 (hauteur) au RDC et au 1er étage et de 1 (largeur) x 1,5 (hauteur) aux étages supérieurs.

• **Intervention(s) sur constructions existantes** :

- Lors de la création de nouveaux percements, il est recommandé que les percements soient exécutés dans les proportions d'origine et que les baies anciennes soient maintenues et, le cas échéant, puissent être rétablies dans leurs proportions et formes initiales lors de travaux de réparation ou d'aménagement. Les encadrements des baies doivent être réalisés en pierre de taille ou en maçonnerie et recouvert d'un ton d'enduit plus clair de celui de la façade.

9-1-4 Toitures• **Forme, orientation et pente** :

- Toute nouvelle toiture devra respecter les orientations, pentes et matériaux de couverture ancien qui caractérisent le centre ancien et les faubourgs.
- La toiture de référence est la toiture à 2 pentes. Les toitures à quatre pentes sont interdites sauf dispositions existantes ou position de la construction à l'angle de deux rues.
- L'orientation préférentielle des faitages privilégiera l'orientation générale de l'ensemble urbain et assurera les continuités des faitages et des lignes d'égout. A défaut, l'orientation préférentielle est parallèle ou perpendiculaire à l'alignement des voies. Le traitement des raccordements entre toitures d'orientations différentes doit être étudié avec attention.
- La toiture en pente sera similaire aux pentes des toitures existantes voisines et sera comprise entre 25% et 35%.
- Les toitures terrasses sont admises partiellement soit en tant qu'éléments de raccordement entre toits, soit en tant que terrasses plantées ou accessibles, ou en tant qu'organisation technique et architecturale des toitures représentant au plus 20% de la surface totale de la couverture, **sauf en secteur UA2a** où elles sont interdites.

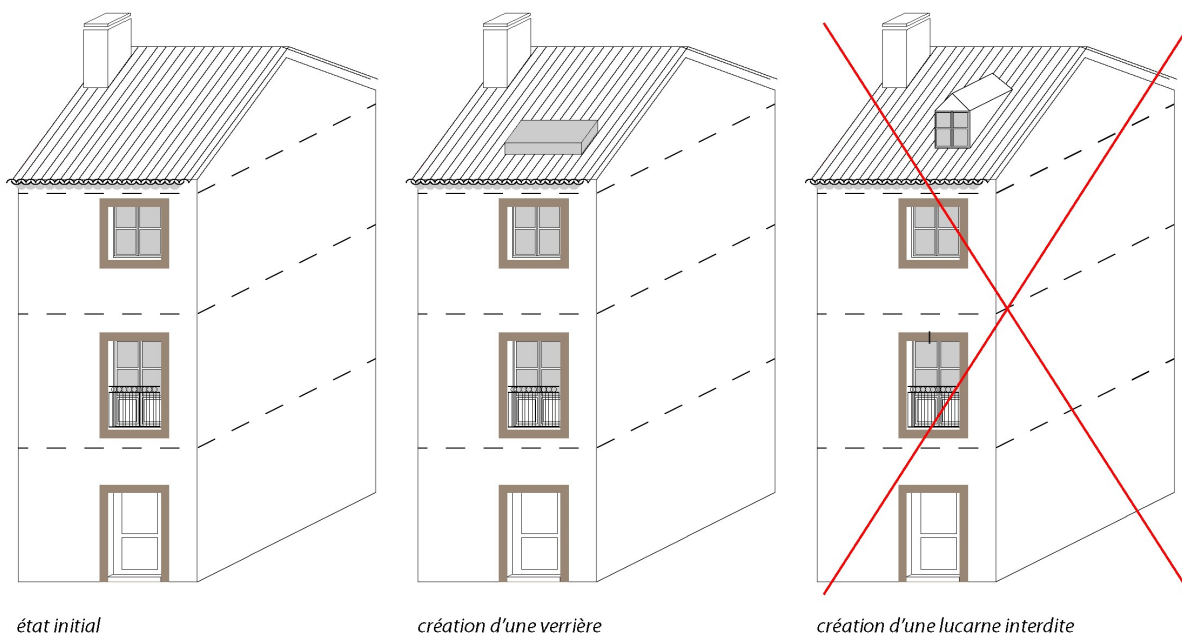
- **Matériaux, aspect, teintes :**

- Les matériaux de couverture utilisés doivent s'intégrer au site et aux constructions environnantes, tant du point de vue de leur nature que des teintes.
- Les couvertures, rives et faîtages seront en tuiles canal ou similaire, de teinte ocre clair. L'utilisation de tuiles anciennes sera favorisée pour le couvert.
- Les débords de toits prendront modèle sur les immeubles existants.
- Sont interdites les couvertures d'aspect tôle, fibrociment, papier goudronné, shingle ou plastique ondulé, pour le rand de couvert, ainsi que les couvertures en tuile mécanique.

- **Intervention(s) sur constructions existantes :**

- Deux types d'interventions peuvent prendre place sur les toitures des constructions identifiées :
  - regrouper l'ensemble des équipements sur toiture dans des souches enduites,
  - éclairer la construction au moyen d'une verrière installée de préférence sur la moitié inférieure du versant de toiture, à l'exclusion de tout lanterneau ou lucarne. **(cf. Croquis E)**

Croquis E



### 9-1-5 Matériaux

- **Règles générales :**

- Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes, de qualité, conservant une stabilité dans le temps
- Toute utilisation de matériaux susceptibles de présenter un aspect précaire ou provisoire est interdite.
- Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduits, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, ne peuvent être laissés apparents ni sur les parements extérieurs 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.

- **Intervention(s) sur constructions existantes :**

- Les seuls matériaux de parements autorisés sont les enduits, les pierres de taille ou sèches, y compris s'il est prévu la réalisation d'un complexe isolant extérieur.
- Pour les restaurations de bâtiments anciens, les matériaux utilisés devront être analogues à ceux d'origine par la coloration, le grain et la dureté.
- Les enduits se feront avec un mortier à base de matériaux naturels, de type chaux et sable.

- **Constructions neuves :**

- Les seuls matériaux de parements autorisés sont les enduits, les pierres de taille ou sèches, y compris s'il est prévu la réalisation d'un complexe isolant extérieur.

#### 9-1-6 Clôtures

- **Règles générales :**

- La hauteur totale maximum d'une clôture est de 2 mètres.
- 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 matériaux par plaques (de type fibrociment, etc.) ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type brique creuse, parpaing, etc.) sont interdits.
- Les clôtures maçonnées seront obligatoirement enduites et teintées dans la même gamme que les façades.
- Sont interdits :
  - tout portique ou élément décoratif tel que roue de charrette, dé, ...
  - les clôtures constituées par des fils barbelés,
  - la pose d'écrans de toute nature (festonnage en tôle, aspect canisse en paille, plastique, brande, bambou, aspect film PVC, aspect panneaux de bois).

- **Portails :**

- Le portail de clôture est obligatoirement réalisé en fer, sauf s'il s'inscrit sous un porche ou une arche, auquel cas il sera en bois. Les ferronneries des portails doivent être composées soit de barreaudages verticaux, soit de panneaux de tôles rapportés sur cadre métallique.

- **Clôtures de murs et murets en pierre, serrurerie, portails anciens et clôtures existantes :**

- Les clôtures traditionnelles et murets séparatifs en pierres sèches seront conservés et restaurés. Leur démolition est interdite, sauf pour motifs de sécurité ou d'urbanisme.
- Dans certains cas, la continuité sera recherchée avec les clôtures voisines, en particulier lorsqu'elles présentent un caractère traditionnel (hauteur des parties pleines, choix de matériaux, couleur, nature des végétaux).
- Les portails traditionnels existants seront conservés et restaurés dans leur intégrité, c'est à dire les vantaux de menuiserie ou les éléments de serrurerie, les piles maçonnées, les éventuels chasse-roues, le dallage spécifique pouvant marquer l'entrée.

- **Clôtures nouvelles :**

- **En bordure de l'espace public**, la hauteur maximale de 2 mètres est comptée à partir de l'espace public. Les clôtures nouvelles seront constituées soit :
  - o d'un mur plein en harmonie avec les façades alentours,
  - o d'un mur bahut de 1,30 m surmonté d'une grille à barreaudage vertical accompagné de plantations.

Les murs seront réalisés soit en moellons de calcaire ou en pierre locale montées, jointées ou enduites, soit en maçonnerie enduites. Les enduits seront réalisés avec un mortier à base de matériaux naturels, de type chaux et sable. Leur finition sera lissée ou talochée finement (tendue). La couleur des enduits sera donnée par la teinte du sable utilisé, et devra se situer dans les tons de pierre naturelle. Les enduits d'aspect mortier de ciment sont interdits.

- **En limites séparatives**, en cas de dénivelé entre deux terrains mitoyens, la hauteur maximale de 2 mètres est comptée à partir du terrain le plus haut.

#### 9-1-7 Façades commerciales

- L'aménagement de devanture commerciale doit prendre en compte le traitement de l'ensemble de la façade de l'immeuble et sa composition architecturale.
- Les percements de vitrines ne peuvent dépasser les limites des immeubles même lorsqu'il s'agit d'une même activité.
- Toutes les enseignes, logos, graphiques et écrits ayant pour support le bâtiment ou la clôture, doivent être correctement intégrés à l'architecture du bâtiment.
- Les devantures anciennes en bois doivent être conservées. Dans le cas de création de nouvelles devantures, celles-ci peuvent être proposées en bois.
- Le seuil de boutiques doit être réalisé en pierre massive.
- Les vitrines commerciales sont obligatoirement disposées en retrait par rapport au nu de la façade (minimum 30 cm).
- L'écriture des devantures commerciales respecte le rythme des ouvertures des étages et les limites séparatives.
- Lorsqu'un même local commercial s'étend sur le rez-de-chaussée de plusieurs édifices, la composition en façade fait apparaître les séparations et l'ordonnement des différentes façades.
- Les rideaux, grilles à enroulement métalliques, coffres doivent être placés derrière le linteau ; de manière générale, les coffrages volumineux appliqués sur la maçonnerie sont interdits.

#### 9-1-8 Edicules techniques

- **Règles générales :**

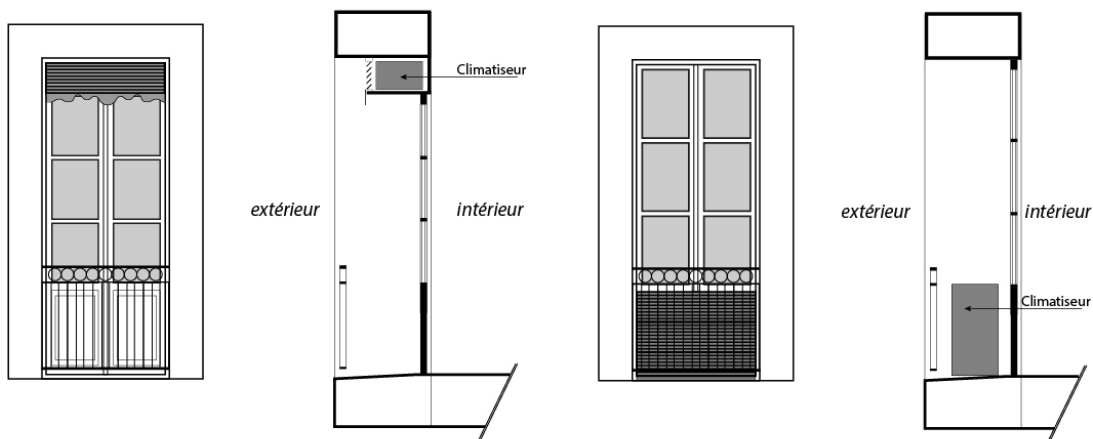
- Les éléments concourant au fonctionnement de l'immeuble, tels que, par exemple, les dispositifs de ventilation et / ou de climatisation, les locaux techniques d'ascenseurs, doivent faire l'objet d'une intégration et d'une composition adaptées aux caractéristiques architecturales du bâtiment.
- Les procédés de traitement par camouflage sont possibles.
- Les bouches d'aération et les autres dispositifs techniques nécessaires au bon fonctionnement des habitations devront soit participer à la composition architecturale du bâtiment, soit être masqués, intégrés aux menuiseries.

- **Boîtes à lettres :**
  - Les boîtes à lettres devront être encastrées dans un mur ou placées à l'intérieur du bâtiment.
- **Compteurs :**
  - Les compteurs de gaz et d'électricité devront être regroupés et intégrés au mur dans un coffre avec un volet non débordant de la façade en tôle perforée ou en bois, jamais en plastique.
- **Climatiseurs :**
  - 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.
  - Eventuellement, si les prescriptions précédentes ne peuvent pas être appliquées, ils pourront être dissimulés en façade sur rue derrière une menuiserie, en grille, en imposte ou allège d'une baie commerciale ou derrière de faux volets.
  - Les illustrations ci-après en sont des exemples (**cf. Croquis F**)
- **Paraboles :**
  - Les antennes et les paraboles doivent être intégrées dans le volume des constructions, sauf impossibilité technique.
  - L'implantation de paraboles en façade ou sur balcon est interdite. Elles seront placées en toiture, dans les courettes et parties privatives des propriétés où elles seront invisibles de l'espace public
- **Capteurs solaires :**
  - Pour les toitures en pente, les dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire devront être intégrés dans le plan de la toiture sans débord.
  - La pose de capteurs solaires ou photovoltaïques sur les bâtiments anciens (parties de murs ou toitures) est interdite.

## 9-2 Dispositions particulières

Pour les éléments bâtis ou ensembles bâtis cohérents identifiés au règlement graphique au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, toute opération de réhabilitation ou de rénovation ne sera autorisée que si les implantations, les hauteurs, les volumes et le caractère architectural initial est préservé (nature et composition des matériaux, enduits, percements, modénature des façades, caractéristiques des ouvertures etc.) et sous réserve des dispositions prévues au 9-1 ci-dessus et des prescriptions propres à chaque élément ou ensemble définies à l'annexe du présent règlement.

Croquis F

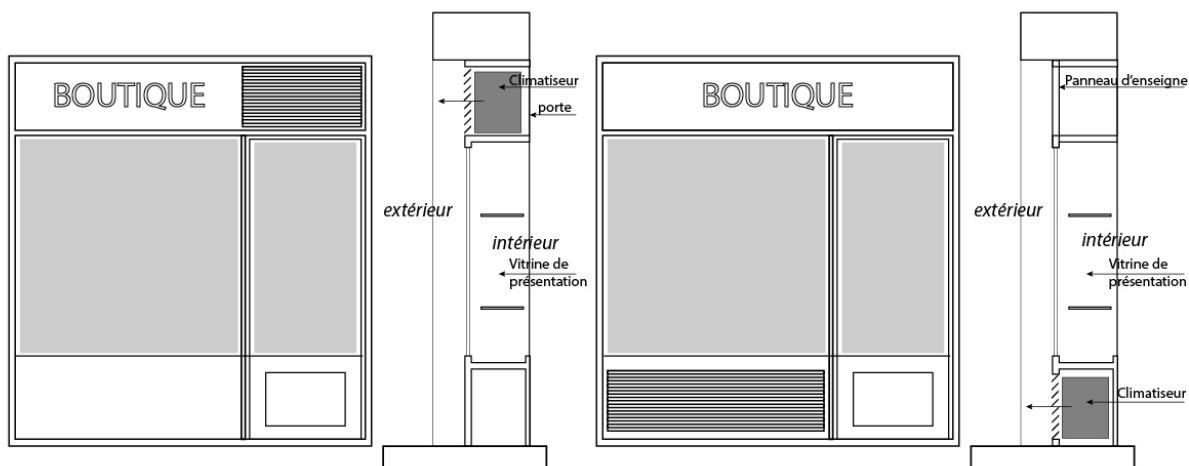


pose en imposte, masqué par un lambrequin

pose en soubassement



pose sur un balcon



insertion dans une menuiserie de vitrine



|   |
|---|
| <p>Article 10 - Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales</p> |
|---|

Non réglementé

**Sous-section 2-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de constructions**

|  |
|--|
| <p>Article 11 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</p> |
|--|

S'appliquent les dispositions communes applicables à tout ou partie des zones (Titre II), auxquelles s'ajoute la réglementation particulière suivante.

### **11-1 Dispositions générales**

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 d'entre eux dont la suppression s'avère nécessaire, doivent faire l'objet de mesures compensatoires.

Les éléments de paysage à protéger identifiés au règlement graphique au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme et les éléments à protéger pour motif écologique identifiés au titre de l'article L151-23 du même code doivent être préservés. Le régime et les dispositions spécifiques applicables à ces éléments sont exposés en annexe du règlement.

### **11-2 Plantations d'alignement le long des voies et aux aires de stationnement**

Les voies nouvelles ayant une emprise supérieure à 12 mètres doivent être plantées sur un des côtés de la chaussée minimum. Le nombre et la variété des arbres et plantations seront déterminés en accord avec la commune.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre emplacements en enfilade et pour six emplacements en opposition. Cette disposition ne concerne pas les parkings couverts ou réalisés sur dalle, étant précisé pour ces derniers qu'au moins 30% de la surface de la dalle supérieure doivent être végétalisés (arbres ou arbustes en bacs, ou plantes grimpances et/ou tapissantes).

### **11-3 Espaces libres et espaces de pleine terre**

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 libres d'un seul tenant, en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins, et la végétalisation des fonds de parcelles.

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

Le cas échéant, la marge de recul entre les constructions et l’alignement par rapport aux voies et emprises publiques doit être traitée en espace libre paysager.

**En secteur UA2b**, 20 % au moins de la surface de l’unité foncière comprise dans la bande de constructibilité secondaire doivent être traités en espaces libres et comporter au moins un arbre de haute tige pour 50 m<sup>2</sup> d’espace de pleine terre.

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

**Sous-section 2-4 : Stationnement**

**Article 12 - Obligations imposées en matière de stationnement**

S’appliquent les dispositions communes applicables à tout ou partie des zones (Titre II), auxquelles s’ajoute la réglementation particulière suivante.

**12-1 Dispositions générales**

Les besoins minima à prendre en compte sont déclinés dans le tableau suivant.

| <b>Destinations</b>  | <b>Sous-destinations</b>  | <b>Besoins minima</b>  |
|--|---|--|
| <b>Habitation</b>  | <b>Logement</b>   | - 1 place pour les logements de moins de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher<br>- 2 places pour les logements de 60 m <sup>2</sup> ou plus de surface de plancher |
|  | Logement locatif social   | 1 place par logement   |
|  | <b>Hébergement</b>  | 1 place pour 3 lits  |
| <b>Commerce et activités de service</b>                    | <b>Artisanat et commerce de détail</b>  | Le stationnement prévu doit répondre aux besoins de l’opération  |
|  | <b>Restauration</b>   | Le stationnement prévu doit répondre aux besoins de l’opération  |
|  | <b>Activités de services où s’effectue l’accueil d’une clientèle</b>                      | Le stationnement prévu doit répondre aux besoins de l’opération  |
|  | <b>Hébergement hôtelier et touristique</b>  | 1 place pour 6 chambres  |
|  | <b>Cinéma</b>   | Le stationnement prévu doit répondre aux besoins de l’opération  |
| <b>Equipements d’intérêt collectif et services publics</b> | <b>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</b> | Le stationnement prévu doit répondre aux besoins de l’opération  |
|  | <b>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</b>        |  |
|  | <b>Etablissements d’enseignement, de</b>  |  |

|  |  |   |
|--|--|---|
|  | <b>santé et d'action sociale</b>             |   |
|  | <b>Salles d'art et de spectacles</b>         |   |
|  | <b>Equipements sportifs</b>                  |   |
|  | <b>Autres équipements recevant du public</b> |   |
| <b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b> | <b>Bureau</b>                                | Le stationnement prévu doit répondre aux besoins de l'opération |
|  | <b>Centre de congrès et d'exposition</b>     | Le stationnement prévu doit répondre aux besoins de l'opération |

### 12-2 Dispositions particulières

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble créant plus de 10 logements, s'ajoute l'obligation de créer des places de stationnement destinées aux visiteurs à raison de 1 place pour 3 logements.

## Section 3 – Dispositions relatives aux équipements et aux réseaux

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

S'appliquent les dispositions communes applicables à tout ou partie des zones (Titre II).

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

#### 14-1 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, ...).

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 du Syndicat du Bas Languedoc.

#### 14-2 Eaux usées

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.

#### 14-2-1      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 Montpellier Méditerranée Métropole.

#### 14-2-2      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.

### **14-3 Eaux pluviales**

Le rejet sur le réseau public d'eaux pluviales, lorsqu'il existe, des débits d'eaux de ruissellement générés par l'aménagement de l'unité foncière et par la(les) construction(s) projetée(s) est doublement limité, d'une part, au débit généré par la situation initiale des terrains avant imperméabilisation (principe du bilan hydraulique neutre et, d'autre part, au débit correspondant à la capacité de ce réseau. En conséquence, des dispositifs de rétention adaptés à l'opération projetée et à la nature du terrain devront être conçus et réalisés sur la parcelle, à la charge exclusive du pétitionnaire qui devra justifier, sous sa responsabilité, de la conception et du dimensionnement des ouvrages projetés.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, le constructeur devra réaliser sur son terrain et à sa charge exclusive, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant de maîtriser les débits d'eaux de ruissellement généré par l'aménagement de l'unité foncière et par la(les) construction(s) projetée(s). Ces dispositifs devront permettre, selon les cas, soit l'évacuation après régulation de ces eaux pluviales vers un exutoire désigné à cet effet s'il en existe, soit leur infiltration sur le terrain lui-même si ses caractéristiques hydrogéologiques le permettent. En conséquence, des dispositifs adaptés à l'opération projetée et à la nature du terrain devront être conçus et réalisés sur la parcelle, à la charge exclusive du pétitionnaire qui devra justifier sous sa responsabilité, de la conception et du dimensionnement des ouvrages projetés.

Dans tous les cas visés ci-dessus, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales vers les ouvrages récepteurs publics existants à caractère collectif et les exutoires naturels, et ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du Code Civil.

Les eaux de vidange des bassins de natation (piscines) doivent être infiltrées sur le terrain d'assiette de la construction : en cas d'impossibilité dûment justifiée (hydromorphie) ou d'incompatibilité avec

la constitution des sols, ces eaux de vidange pourront être dirigées vers le réseau de collecte des eaux pluviales, s'il existe.

#### **14-4 Electricité et télécommunications**

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'aménagement 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 être parfaitement intégrés dans la conception globale de l'ensemble.

#### **14-5 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.

|   |
|---|
| <b>Article 15 - Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques</b> |
|---|

Toute nouvelle construction doit mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très haut débit (fibre optique).



# ZONE UA3

## CARACTERE DE LA ZONE

**La zone UA3** désigne *un tissu urbain à dominante de faubourg récent ou ancien*. Elle correspond à une zone urbaine de forte densité correspondant aux faubourgs du centre historique qui se sont développés entre le noyau médiéval et l'avenue Georges-Clémenceau (R613) au cours du XIXe siècle et au début du XXe siècle.

Principalement vouée à l'habitat, elle accueille une mixité de fonctions urbaines (commerces, services, équipements). Elle constitue une zone complémentaire du centre historique (zone UA2) et forme avec elle l'une des principales polarités de la commune.

Structuré sur de grandes avenues linéaires (avenue Pasteur, rue Paul-Doumer), le bâti se caractérise par des maisons de ville et maisons vigneronnes, implantées généralement à l'alignement des voies et places, en ordre continu ou semi-continu permettant de dégager des jardins.

Cette zone présente une forte valeur patrimoniale et intègre le périmètre délimité des abords de l'église St-Jacques.

## RAPPEL

- Les servitudes d'utilité publique s'imposent au P.L.U.
- Lorsque les dispositions réglementaires particulières associées aux prescriptions graphiques du règlement ne sont pas exposées dans le corps du règlement de la zone concernée ou sur le règlement graphique, les prescriptions graphiques du zonage peuvent renvoyer aux dispositions du Titre II et/ou à l'annexe du présent règlement.

## Section 1 – Dispositions relatives à la destination des constructions, aux usages des sols et aux natures d'activité

### Article 1 - Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités interdits

S'appliquent les dispositions communes applicables à tout ou partie des zones (Titre II) auxquelles s'ajoute la réglementation particulière suivante.

Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions destinées à l'industrie
- Les constructions destinées à l'exploitation forestière
- Les constructions destinées au commerce de gros
- Les constructions à usage d'entrepôt
- Les centres de congrès et d'exposition
- Les constructions, installations et aménagements qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique
- Les installations classées à l'exception de celles visées à l'article 2 suivant
- Les campings et terrains de caravanage et leurs bâtiments, les habitations légères de loisirs (H.L.L.), les parcs résidentiels de loisirs (P.R.L.) et les villages de vacances
- Les résidences démontables et le stationnement isolé des caravanes
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- Les dépôts de vieilles ferrailles, matériaux de démolition, véhicules désaffectés et déchets
- Les mines et carrières
- La création de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés
- La création de parcs d'attractions et de golfs

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

S'appliquent les dispositions communes applicables à tout ou partie des 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'exploitation agricole,
- Les installations classées compatibles avec la proximité d'habitations.



|   |
|---|
| Article 3 - Mixité fonctionnelle et sociale |
|---|

**3-1 Diversité commerciale**

En rez-de-chaussée des constructions implantées en limite des voies bordées par un « linéaire commercial de proximité à préserver » repéré au règlement graphique, sont interdits les changements de destination ou la création de locaux autres que :

- Les constructions destinées à l'artisanat et commerce de détail
- Les constructions destinées aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Les constructions destinées à la restauration

Ne sont pas concernés par ces interdictions :

- Les équipements d'intérêt collectif et de services publics
- Les accès et dessertes
- Les locaux de stationnement des vélos et poussettes
- Les locaux destinés au stockage des ordures ménagères
- Les circulations intérieures et extérieures des bâtiments

**3-2 Servitude de mixité sociale**

Au moins 33% du nombre de logements 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 supérieure ou égale à 600 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 33% 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.

**3-3 Emplacement réservé à des programmes de logements**

Dans l'emplacement réservé C1 figurant au règlement graphique, tout programme de logements doit affecter 100 % du nombre total de logements créés à des logements locatifs sociaux.

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

### Sous-section 2-1 : Dispositions relatives à la volumétrie et à l'implantation des constructions

## Article 4 - Emprise au sol

S'appliquent les dispositions communes applicables à tout ou partie des zones (Titre II) auxquelles s'ajoute la réglementation particulière suivante.

### 4-1 Dispositions générales

#### 4-1-1 Bande de constructibilité principale :

Dans une bande de constructibilité principale d'une profondeur de 15 mètres comptée à partir de la limite des voies et emprises publiques : non réglementé

#### 4-1-2 Bande de constructibilité secondaire :

Dans une bande de constructibilité secondaire située au-delà de la bande de constructibilité principale, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40 % de la partie de l'unité foncière incluse dans cette bande.

En bordure des linéaires commerciaux repérés au règlement graphique, pour les rez-de-chaussée des constructions destinées à l'artisanat et commerce de détail, à la restauration, aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70 % de la partie de l'unité foncière incluse dans cette bande.

### 4-2 Dispositions particulières

La règle d'emprise au sol ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

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

S'appliquent les dispositions communes applicables à tout ou partie des zones (Titre II) auxquelles s'ajoute la réglementation particulière suivante.

### 5-1 Dispositions générales :

Les constructions doivent être implantées :

- Soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées,
- Soit en recul de 2 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées.

### 5-2 Dispositions particulières :

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées :

- Pour contribuer à un meilleur ordonnancement de la rue, de l'espace urbain, une animation et un rythme de la façade sur voie lorsque l'expression architecturale le justifie ;
- Lorsqu'il est nécessaire de protéger un élément repéré au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme ;
- Lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots ;

- Lorsque le projet de construction est édifié à l'intérieur d'une opération d'aménagement ;
- Si la construction assure une continuité avec l'immeuble voisin existant (hormis les annexes) à condition de contribuer à une meilleure intégration de la construction dans le paysage urbain ;
- 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 ou de surélévation sur l'emprise préexistante ou existante d'un bâtiment ne respectant pas les implantations imposées ;
- En cas d'extension d'une construction existante ne respectant pas les implantations imposées ;
- Pour les nouvelles constructions qui sont édifiées à l'angle de deux voies pour lesquelles un pan coupé peut être demandé.

Les dispositions visées au 5-1 ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics, aux ouvrages techniques d'intérêt public.

### **5-3 Dispositions concernant les saillies sur alignement**

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

### **5-4 Piscines non couvertes ou dont la couverture est inférieure à 1,80 mètre de hauteur**

Les piscines et leurs locaux techniques doivent être implantés à une distance minimale de 1 mètre de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées.

## **Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

S'appliquent les dispositions communes applicables à tout ou partie des zones (Titre II) auxquelles s'ajoute la réglementation particulière suivante.

### **6-1 Dispositions générales**

#### 6-1-1      Bande de constructibilité principale :

Les constructions doivent s'implanter en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre, dans une bande de 15 mètres de profondeur par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées.

#### 6-1-2      Bande de constructibilité secondaire :

Au-delà de la bande des 15 mètres, les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives dès lors qu'elles n'excèdent pas une hauteur de 3 mètres. A défaut, la distance (L) comptée horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la hauteur (H) du bâtiment avec un minimum de 3 mètres ( $L \geq H/2 \geq 3$  m).

## 6-2 Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées :

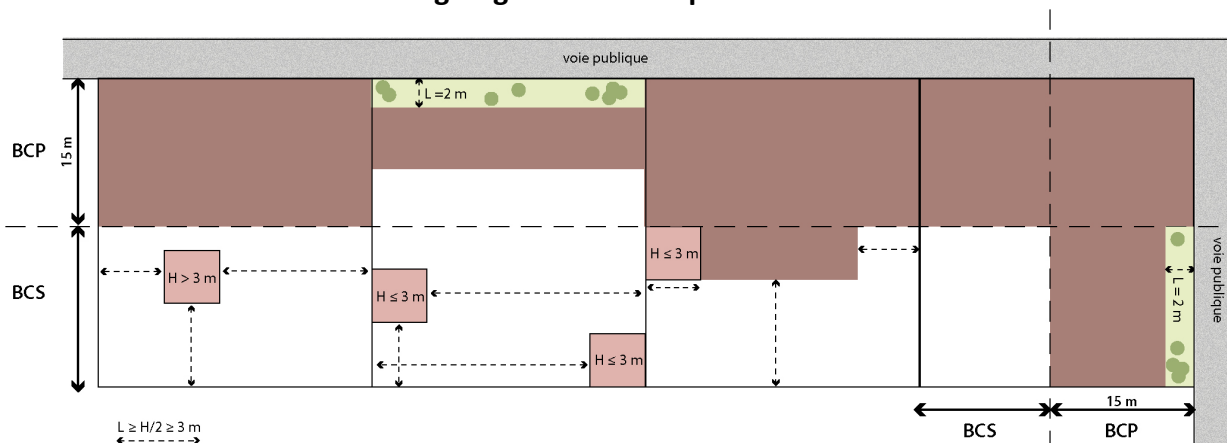
- Dans la mesure où l'implantation de la construction contribue à un ordonnancement urbain des constructions projetées entre elles ;
- Lorsqu'il est nécessaire de protéger un élément repéré au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme ;
- Lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots ;
- Lorsque le projet de construction est édifié à l'intérieur d'une opération d'aménagement ;
- Si la construction assure une continuité avec l'immeuble voisin existant (hormis les annexes) à condition de contribuer à une meilleure intégration de la construction dans le paysage urbain ;
- 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 ou de surélévation sur l'emprise préexistante ou existante d'un bâtiment ne respectant pas les implantations imposées ;
- En cas d'extension d'une construction existante ne respectant pas les implantations imposées, sous réserve, lorsque la construction existante ne respecte pas le recul minimum imposé dans la bande de constructibilité secondaire, de ne pas réduire le recul existant.

Les dispositions visées au 6-1 ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics, aux ouvrages techniques d'intérêt public.

## 6-3 Piscines non couvertes ou dont la couverture est inférieure à 1,80 mètre de hauteur

Les piscines et leurs locaux techniques doivent être implantés à une distance minimale de 1 mètre des limites séparatives latérales.

**Figure 11 : Zone UA3**  
**Illustration des règles générales d'implantation des articles 5 et 6**



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

Non réglementé

## Article 8 - Hauteur maximale des constructions

S'appliquent les dispositions communes applicables à tout ou partie des zones (Titre II) auxquelles s'ajoute la réglementation particulière suivante.

### 8-1 Dispositions générales

La hauteur maximale des constructions, calculée conformément au Lexique (Titre I), est limitée à 12 mètres et deux niveaux au-dessus du rez-de-chaussée (R+2).

### 8-2 Dispositions particulières

En cas de reconstruction d'une construction existante dépassant la hauteur maximale autorisée, le bâtiment pourra atteindre la hauteur du bâtiment d'origine sous réserve de présenter une homogénéité de volumétrie avec celui-ci.

Les dispositions visées au 8-1 ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics, aux ouvrages techniques d'intérêt public.

### **Sous-section 2-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

## Article 9 - Caractéristiques architecturales et paysagères

S'appliquent les dispositions communes applicables à tout ou partie des zones (Titre II) auxquelles s'ajoute la réglementation particulière suivante.

### 9-1 Dispositions générales

Les règles ci-après visent à assurer dans de bonnes conditions les interventions sur les bâtiments anciens dans le tissu urbain traditionnel ainsi que l'insertion des constructions neuves. Ces règles s'appliquent à tous les bâtiments, y compris d'activités ou commercial.

#### 9-1-1 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.
- 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).

## 9-1-2 Traitement des façades

### • Règles générales :

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

### \* Ordonnement des façades :

- L'harmonie globale de la rue résulte de l'inscription de chaque bâtiment dans l'ensemble, le rythme des percements de chaque bâtiment participe à l'harmonie générale. Tous ces éléments doivent être pris en compte dans la composition de la façade notamment en cas de nouveaux percements.
- L'ordonnement des façades doit être classique (fenêtre plus haute que large, plein dominant les vides)
- La façade sur rue présentant une longueur supérieure à 15 m doit être divisée en segments d'une longueur comprise entre 5 et 10 m maximum, différenciés par le jeu des matériaux, volumes ou autres.
- Les pignons doivent être traités en harmonie avec la façade tant au point de vue des matériaux que des modénatures ou percements éventuels.

### \* Enduits :

- La teinte générale des enduits se situera dans les tons clairs de type ocre ou pierre naturelle calcaire locale. La couleur des enduits sera donnée par la teinte du sable utilisé.
- Les soubassements reçoivent généralement un enduit d'une teinte plus foncée que le reste de la façade. En aucun cas ils ne pourront être plus clairs.
- La couche de finition des enduits sera lissée ou talochée finement (tendue). Les finitions grattées sont interdites. La finition sera fonction du support : badigeon, lait de chaux, eau forte, peinture minérale, ...
- Sont interdits les enduits d'aspect mortier de ciment, les enduits par application mécanique dit "tyrolien", les finitions grattées, l'incorporation de colorants dans le mortier, autres que des colorants d'origine naturelle (telle les terres naturelles et les oxydes métalliques) ; l'incorporation de produits filmogènes (barrière étanche,...) incompatibles avec les supports perméables, l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit ; l'emploi à nu de matériaux brillants.

### \* Menuiseries :

- Les dessins et profils des nouvelles menuiseries seront identiques aux menuiseries anciennes.
- Les menuiseries occuperont l'emprise exacte et totale du percement
- La nuance blanche est interdite.
- Les menuiseries en aluminium peint, bois ou fer sont autorisées.
- Les menuiseries réalisées avec une finition d'aspect « matériaux de synthèse » sont interdites en raison de la trop grande épaisseur des montants.
- Le portail d'un garage intégré dans un bâtiment sur rue est en bois à larges planches ou métallique.

\* Ferronneries :

- Les ferronneries et ouvrages de serrurerie anciens en relation avec le style architectural du bâtiment, doivent, dans la mesure du possible, être conservés et restaurés. Leur reconstitution pourra être exigée. Il s'agit des portes, des garde-corps, des ferronneries d'impostes, des barreaux et grilles de protection des rez-de-chaussée, des soupiraux de caves, des peintures, ferrures, heurtoirs, ...
- Les éléments de ferronneries nouveaux seront soit identiques aux modèles existants, soit traités de façon simple obligatoirement à barreaudage vertical et réalisés dans des matériaux d'aspect similaire.
- Les ferronneries seront systématiquement traitées dans des tonalités plus foncées que celle des façades.
- La mise aux normes de la hauteur des gardes corps pourra être effectuée par l'addition en tableau de niveaux supplémentaires d'éléments de ferronnerie en adéquation avec le style des garde-corps existants.

\* Gouttières et descentes pluviales :

- Les égouts de toiture sont de trois types :
  - o Avant toit débordant en bois (chevron et volige),
  - o Génoise en terre cuite (tuile et parefeuille),
  - o Corniche et entablement.
- Les égouts existant doivent être conservés ou remis en état si nécessaire.
- Le réseau de collecte des eaux de pluie comprend :
  - o les gouttières pendantes, chéneaux et descentes majoritairement en zinc, parfois en plomb, fonte ou terre cuite,
  - o les dauphins en fonte en pied de chute.
- Les chéneaux, gouttières et descentes en PCV sont interdits.

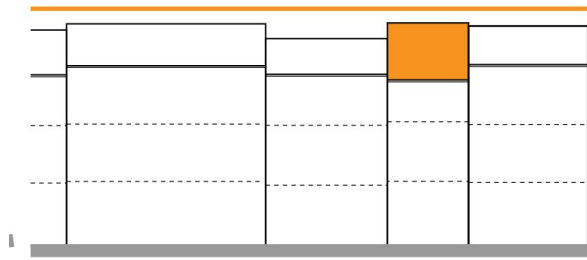
\* Vérandas :

- Le traitement des vérandas peut être réalisé en verre ou en structure acier uniquement.

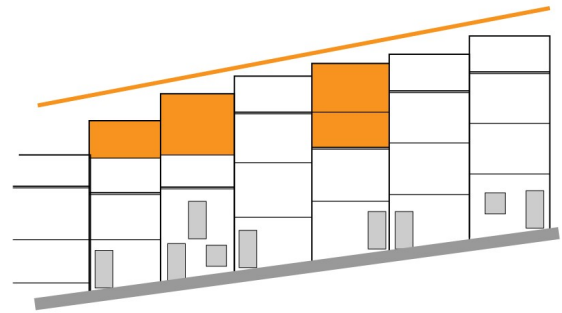
● Intervention(s) sur constructions existantes :\* Aspect général :

- La rehausse de volume est possible dans la limite de la hauteur des constructions contiguës (**cf. Croquis A**). Lorsque la rue est en pente, la surélévation doit suivre la pente pour organiser l'étagement des volumes (**cf. Croquis B**).
- La rehausse de volume impose de conserver l'ordonnancement et l'écriture de la façade, de reconstruire à l'égout de toiture la corniche ou la génoise existante et de reprendre les enduits de la totalité de la façade.
- Le traitement du dernier étage en terrasse couverte sera privilégié (**cf. Croquis C**). Toutefois, chaque cas est différent et il convient d'affiner les principes ci-dessous en les dessinant au cas par cas.

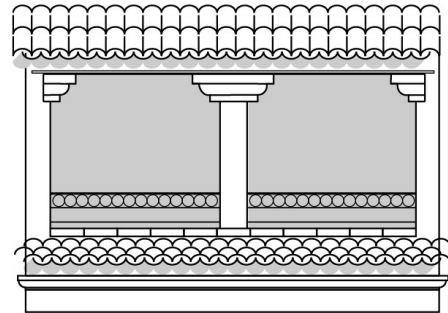
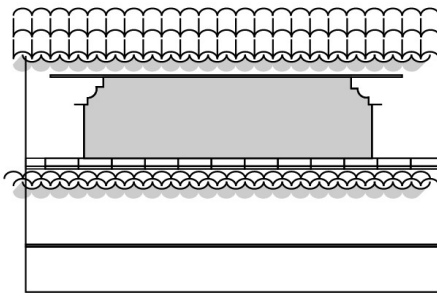
Croquis A



Croquis B



Croquis C

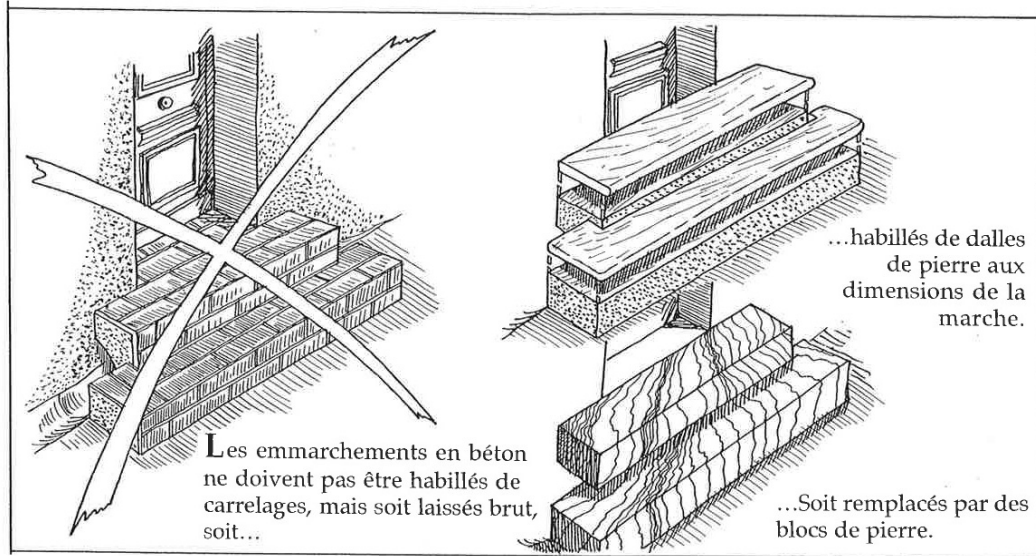


*\*Façades :*

- L'adjonction d'un balcon sur une façade sur rue est autorisée en saillie dans la limite d'une profondeur de 50 cm.
- Les éléments décoratifs seront préservés et, dans la mesure du possible, restitués ou restaurés :
  - les reliefs et éléments d'ornementation (modénatures, corniches, décors anciens,...),
  - les auvents ou marquises en fer et verre d'origine ou en accord avec la façade,
  - les perrons et les escaliers extérieurs en cohérence avec le bâtiment.
 Leur reconstitution pourra être exigée.
- Les encadrements de baies saillants en pierre de taille doivent être maintenus ; dans le cas de création de percements sur la même façade, les nouveaux encadrements prendront exemple sur l'existant. Suivant l'édifice, ils seront réalisés en éléments massifs en pierre ou en plaques de pierre encastrée, d'épaisseur minimale de 7 cm. Dans ce cas, l'élément de parement devra se retourner en tableau sur l'épaisseur du mur comme s'il s'agissait d'un encadrement en bloc massif.
- Les seuils et emmarchements existants seront conservés et remis en état si nécessaire. Ceux-ci seront habillés de pierre ou constitués de blocs de pierre (cf. **Croquis D**). L'aspect carrelage est interdit.



## Croquis D

\* Enduits :

- Les façades des bâtiments anciens seront recouvertes d'un enduit, hormis les pierres destinées à rester nues (pierres de tailles appareillées, encadrements, balcons, sculptures, corniches, bandeaux, chaînes d'angle, etc.).
- Les enduits se feront avec un mortier à base de matériaux naturels, de type chaux et sable. Les autres types d'enduits sont proscrits.
- Les jointoiments se feront au nu des pierres. Sont interdits les joints en creux ou en relief (engravures), sauf dans le cas où ces dispositions sont d'origine et compatibles avec le style du bâtiment.
- Les réfections d'enduits intéresseront l'ensemble d'une même façade. Pour les restaurations de bâtiments anciens, les matériaux utilisés devront être analogues à ceux d'origine par la coloration, le grain et la dureté.

\* Menuiseries :

- Les menuiseries en bois ou dispositifs anciens existants seront restaurés ou refaits à l'identique.
- Les fenêtres seront de type "ouvrant à la Française", deux ouvrants avec petits bois et à grands carreaux sauf pour les ouvertures inférieures à 600 x 900 mm qui seront à un vantail avec vitrage grand jour. Elles s'inspireront des modèles anciens pour l'épaisseur et les profils des bois, la dimension des carreaux, l'éventuel cintrage, le positionnement en tableau, ... Les petits bois présenteront une épaisseur inférieure à 3,5 cm. Les menuiseries sont en bois peint avec serrureries métalliques sauf sur les vitrines commerciales sur lesquelles le fer et l'aluminium pourront être acceptés.
- Les modèles de volets préconisés seront de type panneaux pleins assemblés dans des cadres, planches larges jointives, volets repliables dans l'embrasure des fenêtres, persiennes à lamelles inclinées se repliant dans l'embrasure intérieure ou extérieure de la fenêtre, adaptés selon l'époque et le style du bâtiment.
- Les volets roulants avec coffre extérieur sont interdits.
- Les portes existantes doivent être conservées et restaurées. Si création de portes nouvelles, celles-ci reprendront le modèle des portes anciennes existantes ou, à défaut, l'esprit des modèles traditionnels existants sur la commune. Dans le cas où de telles ouvertures sont

utilisées pour éclairer des pièces à vivre, elles peuvent être entièrement ou partiellement vitrées.

*\* Gouttières et descentes pluviales :*

- Les chenaux et descentes d'eau en zinc seront obligatoirement conservés. Les descentes d'eaux en céramique peinte seront conservées, restaurées ou restituées le cas échéant. Toute dépose ou substitution est interdite.
- Les dauphins seront réalisés de préférence en fonte ou céramique. Ils correspondront à la hauteur du soubassement si existant ou à défaut à un élément de deux mètres maximum.
- Les chenaux, gouttières et descentes d'eaux pluviales doivent être harmonieusement intégrés à la construction. Les descentes d'eau en façade suivront des parcours verticaux et seront placées aux extrémités de la construction. Les coudes dans le plan de la façade sont interdits.
- Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses doivent être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades.
- Les systèmes de barbacanes sont à éviter.

• **Constructions neuves (y compris adjonctions) :**

*\* Aspect général :*

- Les formes architecturales d'expression contemporaines participent au paysage urbain ; cependant elles doivent prendre en compte les caractéristiques morphologiques du tissu urbain dans lequel elles s'insèrent, les principes d'inscription dans le rythme général de la rue et d'ordonnancement de l'écriture de la façade doivent être conservés.
- Les principes généraux d'écriture des façades décrits ci-avant doivent être appliqués.
- En cas de longueur de façade supérieure à 12 m, on veillera à marquer un rythme vertical.

*\* Enduits :*

- Les seuls matériaux de parements autorisés sont les enduits, les pierres de taille ou sèches, y compris s'il est prévu la réalisation d'un complexe isolant extérieur.

*\* Menuiseries :*

- Les volets roulant sont autorisés uniquement pour les baies vitrées positionnées en retrait de façade.

*\* Gouttières et descentes pluviales :*

- Les égouts de toitures créés présenteront :
  - soit un avant toit débordant d'une longueur équivalente à un pureau de tuile canal, reposant sur chevron et volige,
  - soit une génoise (deux ou trois rangs) en terre cuite.
- Les capotages de débord de toiture sont interdits.
- Les gouttières et descentes d'eau sont en zinc et situés aux extrémités de la construction ou sur les ruptures de rythme de façade, les dauphins sont en fonte.

### 9-1-3 Percements

- **Règles générales :**

- Il est recommandé de privilégier les percements verticaux ainsi que l'encadrement en pierre ou dans un ton d'enduit différent de celui de la façade.
- La hiérarchie des percements : les proportions d'une façade dépendent de ses percements qui lui confèrent un rythme. En général la taille des baies va en décroissant du rez-de-chaussée au dernier étage et les travées horizontales sont de même hauteur.
- Les proportions privilégiées des percements sont verticales sauf pour les fenêtres sous toitures qui peuvent être traitées différemment. Les proportions retenues sont un rapport 1(largeur) x 2 (hauteur) au RDC et au 1er étage et de 1 (largeur) x 1,5 (hauteur) aux étages supérieurs.

- **Intervention(s) sur constructions existantes :**

- Lors de la création de nouveaux percements, il est recommandé que les percements soient exécutés dans les proportions d'origine et que les baies anciennes soient maintenues et, le cas échéant, puissent être rétablies dans leurs proportions et formes initiales lors de travaux de réparation ou d'aménagement. Les encadrements des baies doivent être réalisés en pierre de taille ou en maçonnerie et recouvert d'un ton d'enduit plus clair de celui de la façade.

### 9-1-4 Toitures

- **Forme, orientation et pente :**

- Toute nouvelle toiture devra respecter les orientations, pentes et matériaux de couverture ancien qui caractérisent le centre ancien et les faubourgs.
- La toiture de référence est la toiture à 2 pentes. Les toitures à quatre pentes sont interdites sauf dispositions existantes ou position de la construction à l'angle de deux rues.
- L'orientation préférentielle des faîtages privilégiera l'orientation générale de l'ensemble urbain et assurera les continuités des faîtages et des lignes d'égout. A défaut, l'orientation préférentielle est parallèle ou perpendiculaire à l'alignement des voies. Le traitement des raccordements entre toitures d'orientations différentes doit être étudié avec attention.
- La toiture en pente sera similaire aux pentes des toitures existantes voisines et sera comprise entre 25% et 35%.
- Les toitures terrasses sont admises partiellement soit en tant qu'éléments de raccordement entre toits, soit en tant que terrasses plantées ou accessibles, ou en tant qu'organisation technique et architecturale des toitures représentant au plus 20% de la surface totale de la couverture.

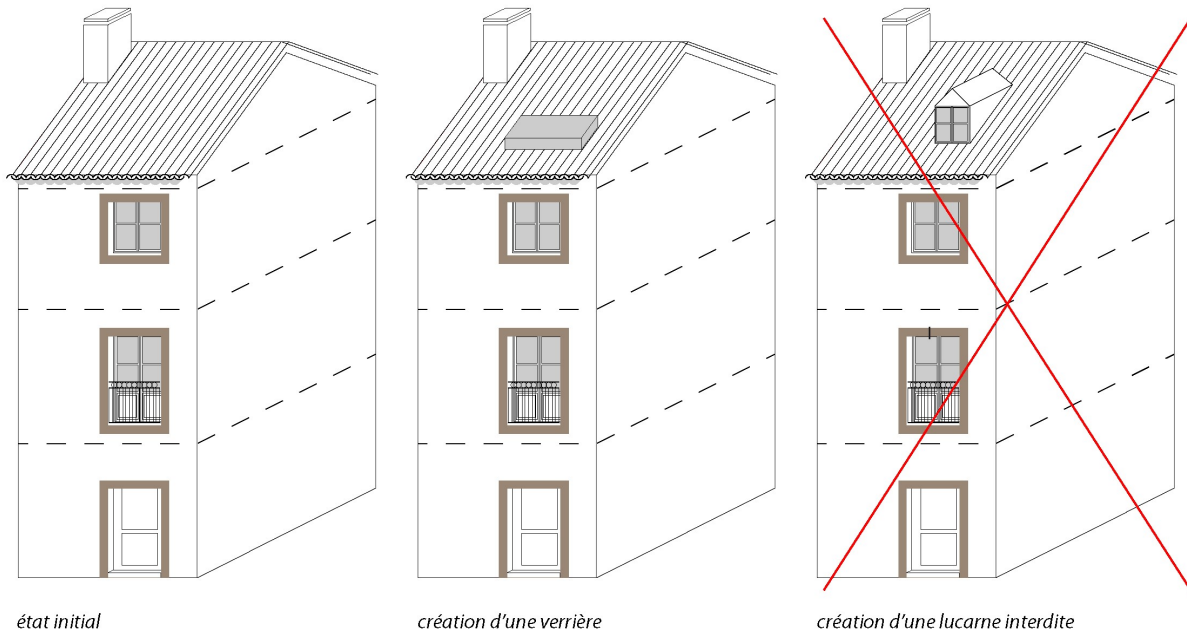
- **Matériaux, aspect, teintes :**

- 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.
- Les couvertures, rives et faîtages seront en tuiles canal ou similaire, de teinte ocre clair. L'utilisation de tuiles anciennes sera favorisée pour le couvert.
- Les débords de toits prendront modèle sur les immeubles existants.
- Sont interdites les couvertures d'aspect tôle, fibrociment, papier goudronné, shingle ou plastique ondulé, pour le rand de couvert, ainsi que les couvertures en tuile mécanique.

- **Intervention(s) sur constructions existantes :**

- Deux types d'interventions peuvent prendre place sur les toitures des constructions identifiées :
  - regrouper l'ensemble des équipements sur toiture dans des souches enduites,
  - éclairer la construction au moyen d'une verrière installée de préférence sur la moitié inférieure du versant de toiture, à l'exclusion de tout lanterneau ou lucarne. (cf. **Croquis E**)

**Croquis E**



### 9-1-5 Matériaux

- **Règles générales :**

- Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes, de qualité, conservant une stabilité dans le temps
- Toute utilisation de matériaux susceptibles de présenter un aspect précaire ou provisoire est interdite.
- Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduits, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, ne peuvent être laissés apparents ni sur les parements extérieurs 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.

- **Intervention(s) sur constructions existantes :**

- Les seuls matériaux de parements autorisés sont les enduits, les pierres de taille ou sèches, y compris s'il est prévu la réalisation d'un complexe isolant extérieur.
- Pour les restaurations de bâtiments anciens, les matériaux utilisés devront être analogues à ceux d'origine par la coloration, le grain et la dureté.
- Les enduits se feront avec un mortier à base de matériaux naturels, de type chaux et sable.

- **Constructions neuves :**

- Les seuls matériaux de parements autorisés sont les enduits, les pierres de taille ou sèches, y compris s'il est prévu la réalisation d'un complexe isolant extérieur.

#### 9-1-6 Clôtures

- **Règles générales :**

- La hauteur totale maximum d'une clôture est de 2 mètres.
- 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 matériaux par plaques (de type fibrociment, etc.) ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type brique creuse, parpaing, etc.) sont interdits.
- Les clôtures maçonnées seront obligatoirement enduites et teintées dans la même gamme que les façades.
- Sont interdits :
  - tout portique ou élément décoratif tel que roue de charrette, dé, ...
  - les clôtures constituées par des fils barbelés,
  - la pose d'écrans de toute nature (festonnage en tôle, aspect canisse en paille, plastique, brande, bambou, aspect film PVC, aspect panneaux de bois).

- **Portails :**

- Le portail de clôture est obligatoirement réalisé en fer, sauf s'il s'inscrit sous un porche ou une arche, auquel cas il sera en bois. Les ferronneries des portails doivent être composées soit de barreaudages verticaux, soit de panneaux de tôles rapportés sur cadre métallique.

- **Clôtures de murs et murets en pierre, serrurerie, portails anciens et clôtures existantes :**

- Les clôtures traditionnelles et murets séparatifs en pierres sèches seront conservés et restaurés. Leur démolition est interdite, sauf pour motifs de sécurité ou d'urbanisme.
- Dans certains cas, la continuité sera recherchée avec les clôtures voisines, en particulier lorsqu'elles présentent un caractère traditionnel (hauteur des parties pleines, choix de matériaux, couleur, nature des végétaux).
- Les portails traditionnels existants seront conservés et restaurés dans leur intégrité, c'est à dire les vantaux de menuiserie ou les éléments de serrurerie, les piles maçonnées, les éventuels chasse-roues, le dallage spécifique pouvant marquer l'entrée.

- **Clôtures nouvelles :**

- **En bordure de l'espace public**, la hauteur maximale de 2 mètres est comptée à partir de l'espace public. Les clôtures nouvelles seront constituées soit :
  - d'un mur plein en harmonie avec les façades alentours,
  - d'un mur bahut de 1,30 m surmonté d'une grille à barreaudage vertical accompagné de plantations.

Les murs seront réalisés soit en moellons de calcaire ou en pierre locale montées, jointées ou enduites, soit en maçonnerie enduites. Les enduits seront réalisés avec un mortier à base de matériaux naturels, de type chaux et sable. Leur finition sera lissée ou talochée finement

(tendue). La couleur des enduits sera donnée par la teinte du sable utilisé, et devra se situer dans les tons de pierre naturelle. Les enduits d'aspect mortier de ciment sont interdits.

- **En limites séparatives**, en cas de dénivelé entre deux terrains mitoyens, la hauteur maximale de 2 mètres est comptée à partir du terrain le plus haut.

#### 9-1-7 Façades commerciales

- L'aménagement de devanture commerciale doit prendre en compte le traitement de l'ensemble de la façade de l'immeuble et sa composition architecturale.
- Les percements de vitrines ne peuvent dépasser les limites des immeubles même lorsqu'il s'agit d'une même activité.
- Toutes les enseignes, logos, graphiques et écrits ayant pour support le bâtiment ou la clôture, doivent être correctement intégrés à l'architecture du bâtiment.
- Les devantures anciennes en bois doivent être conservées. Dans le cas de création de nouvelles devantures, celles-ci peuvent être proposées en bois.
- Le seuil de boutiques doit être réalisé en pierre massive.
- Les vitrines commerciales sont obligatoirement disposées en retrait par rapport au nu de la façade (minimum 30 cm).
- L'écriture des devantures commerciales respecte le rythme des ouvertures des étages et les limites séparatives.
- Lorsqu'un même local commercial s'étend sur le rez-de-chaussée de plusieurs édifices, la composition en façade fait apparaître les séparations et l'ordonnement des différentes façades.
- Les rideaux, grilles à enroulement métalliques, coffres doivent être placés derrière le linteau ; de manière générale, les coffrages volumineux appliqués sur la maçonnerie sont interdits.

#### 9-1-8 Edicules techniques

- **Règles générales :**

- 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 procédés de traitement par camouflage sont possibles.
- Les bouches d'aération et les autres dispositifs techniques nécessaires au bon fonctionnement des habitations devront soit participer à la composition architecturale du bâtiment, soit être masqués, intégrés aux menuiseries.

- **Boîtes à lettres :**

- Les boîtes à lettres devront être encastrées dans un mur ou placées à l'intérieur du bâtiment.

- **Compteurs :**

- Les compteurs de gaz et d'électricité devront être regroupés et intégrés au mur dans un coffre avec un volet non débordant de la façade en tôle perforée ou en bois, jamais en plastique.

- **Climatiseurs** :

- 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.
- Eventuellement, si les prescriptions précédentes ne peuvent pas être appliquées, ils pourront être dissimulés en façade sur rue derrière une menuiserie, en grille, en imposte ou allège d'une baie commerciale ou derrière de faux volets.
- Les illustrations ci-après en sont des exemples (**cf. Croquis F**)

- **Paraboles** :

- Les antennes et les paraboles doivent être intégrées dans le volume des constructions, sauf impossibilité technique.
- L'implantation de paraboles en façade ou sur balcon est interdite. Elles seront placées en toiture, dans les courettes et parties privatives des propriétés où elles seront invisibles de l'espace public

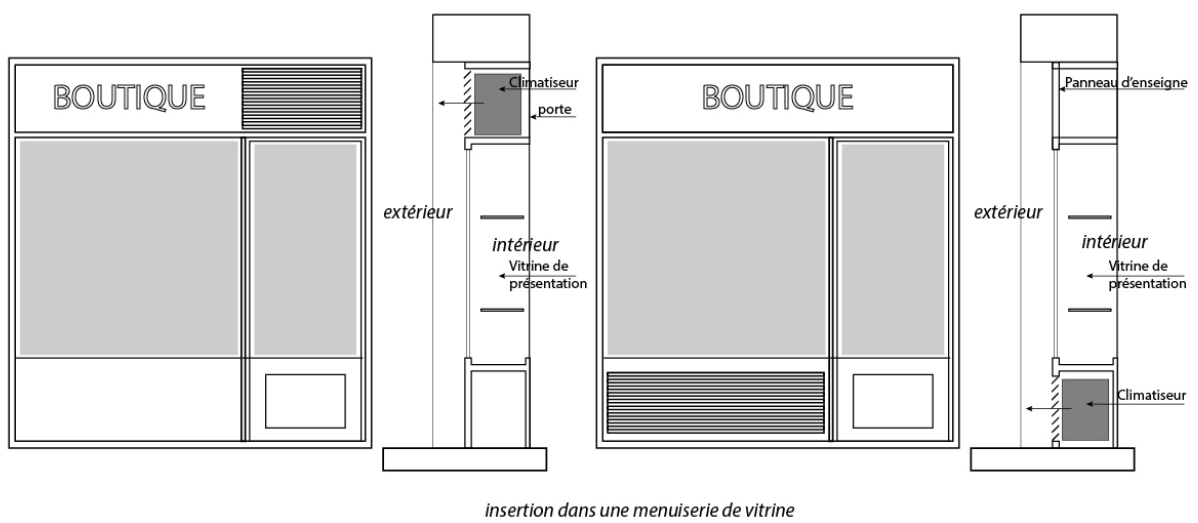
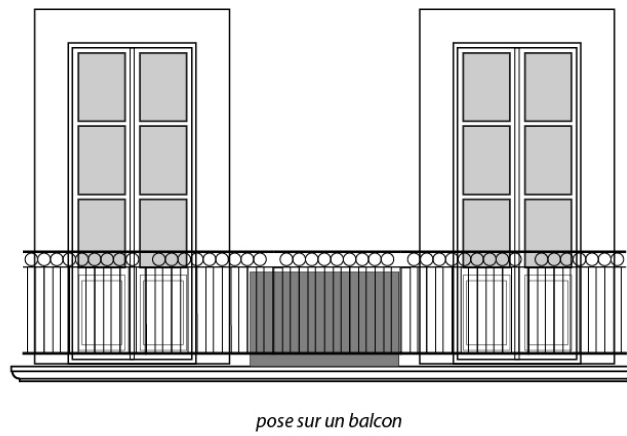
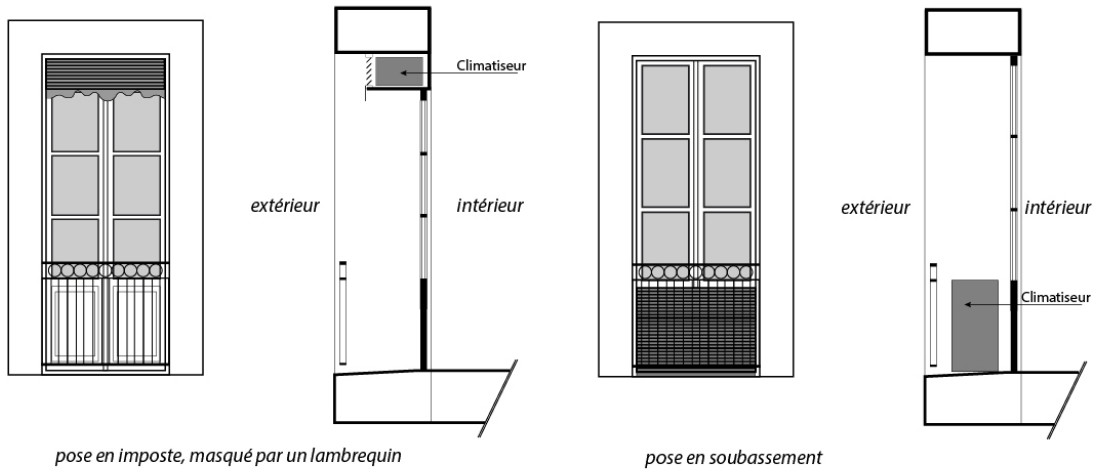
- **Capteurs solaires** :

- Pour les toitures en pente, les dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire devront être intégrés dans le plan de la toiture sans débord.
- La pose de capteurs solaires ou photovoltaïques sur les bâtiments anciens (parties de murs ou toitures) est interdite.

## 9-2 Dispositions particulières

Pour les éléments bâtis ou ensembles bâtis cohérents identifiés au règlement graphique au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, toute opération de réhabilitation ou de rénovation ne sera autorisée que si les implantations, les hauteurs, les volumes et le caractère architectural initial est préservé (nature et composition des matériaux, enduits, percements, modénature des façades, caractéristiques des ouvertures etc.) et sous réserve des dispositions prévues au 9-1 ci-dessus et des prescriptions propres à chaque élément ou ensemble définies à l'annexe du présent règlement.

Croquis F





Article 10 - Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

**Sous-section 2-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de constructions**

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

S'appliquent les dispositions communes applicables à tout ou partie des zones (Titre II), auxquelles s'ajoute la réglementation particulière suivante.

**11-1 Dispositions générales**

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 d'entre eux dont la suppression s'avère nécessaire, doivent faire l'objet de mesures compensatoires.

Les éléments de paysage à protéger identifiés au règlement graphique au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme et les éléments à protéger pour motif écologique identifiés au titre de l'article L151-23 du même code doivent être préservés. Le régime et les dispositions spécifiques applicables à ces éléments sont exposés en annexe du règlement.

**11-2 Plantations d'alignement le long des voies et aux aires de stationnement**

Les voies nouvelles ayant une emprise supérieure à 12 mètres doivent être plantées sur un des côtés de la chaussée minimum. Le nombre et la variété des arbres et plantations seront déterminés en accord avec la commune.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre emplacements en enfilade et pour six emplacements en opposition. Cette disposition ne concerne pas les parkings couverts ou réalisés sur dalle, étant précisé pour ces derniers qu'au moins 30% de la surface de la dalle supérieure doivent être végétalisés (arbres ou arbustes en bacs, ou plantes grimpances et/ou tapissantes).

**11-3 Espaces libres et espaces de pleine terre**

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 libres d'un seul tenant, en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins, et la végétalisation des fonds de parcelles.

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

Le cas échéant, la marge de recul entre les constructions et l’alignement par rapport aux voies et emprises publiques doit être traitée en espace libre paysager.

20 % au moins de la surface de l’unité foncière comprise dans la bande de constructibilité secondaire doivent être traités en espaces libres et comporter au moins un arbre de haute tige pour 50 m<sup>2</sup> d’espace de pleine terre.

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

**Sous-section 2-4 : Stationnement**

**Article 12 - Obligations imposées en matière de stationnement**

S’appliquent les dispositions communes applicables à tout ou partie des zones (Titre II), auxquelles s’ajoute la réglementation particulière suivante.

**12-1 Dispositions générales**

Les besoins minima à prendre en compte sont déclinés dans le tableau suivant.

| <b>Destinations</b>  | <b>Sous-destinations</b>  | <b>Besoins minima</b>  |
|--|---|--|
| <b>Habitation</b>  | <b>Logement</b>   | - 1 place pour les logements de moins de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher<br>- 2 places pour les logements de 60 m <sup>2</sup> ou plus de surface de plancher |
|  | Logement locatif social   | 1 place par logement   |
|  | <b>Hébergement</b>  | 1 place pour 3 lits  |
| <b>Commerce et activités de service</b>                    | <b>Artisanat et commerce de détail</b>  | Le stationnement prévu doit répondre aux besoins de l’opération  |
|  | <b>Restauration</b>   | Le stationnement prévu doit répondre aux besoins de l’opération  |
|  | <b>Activités de services où s’effectue l’accueil d’une clientèle</b>                      | Le stationnement prévu doit répondre aux besoins de l’opération  |
|  | <b>Hébergement hôtelier et touristique</b>  | 1 place pour 6 chambres  |
|  | <b>Cinéma</b>   | Le stationnement prévu doit répondre aux besoins de l’opération  |
| <b>Equipements d’intérêt collectif et services publics</b> | <b>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</b> | Le stationnement prévu doit répondre aux besoins de l’opération  |
|  | <b>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</b>        |  |

|  |  |   |
|--|--|---|
|  | <b>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</b> |   |
|  | <b>Salles d'art et de spectacles</b>                               |   |
|  | <b>Equipements sportifs</b>  |   |
|  | <b>Autres équipements recevant du public</b>                       |   |
| <b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b> | <b>Bureau</b>  | Le stationnement prévu doit répondre aux besoins de l'opération |
|  | <b>Centre de congrès et d'exposition</b>                           | Le stationnement prévu doit répondre aux besoins de l'opération |

### 12-2 Dispositions particulières

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble créant plus de 10 logements, s'ajoute l'obligation de créer des places de stationnement destinées aux visiteurs à raison de 1 place pour 3 logements.

## Section 3 – Dispositions relatives aux équipements et aux réseaux

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

S'appliquent les dispositions communes applicables à tout ou partie des zones (Titre II).

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

#### 14-1 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, ...).

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 du Syndicat du Bas Languedoc.

#### 14-2 Eaux usées

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.

**14-2-1    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 Montpellier Méditerranée Métropole.

**14-2-2    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.

**14-3 Eaux pluviales**

Le rejet sur le réseau public d'eaux pluviales, lorsqu'il existe, des débits d'eaux de ruissellement générés par l'aménagement de l'unité foncière et par la(les) construction(s) projetée(s) est doublement limité, d'une part, au débit généré par la situation initiale des terrains avant imperméabilisation (principe du bilan hydraulique neutre et, d'autre part, au débit correspondant à la capacité de ce réseau. En conséquence, des dispositifs de rétention adaptés à l'opération projetée et à la nature du terrain devront être conçus et réalisés sur la parcelle, à la charge exclusive du pétitionnaire qui devra justifier, sous sa responsabilité, de la conception et du dimensionnement des ouvrages projetés.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, le constructeur devra réaliser sur son terrain et à sa charge exclusive, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant de maîtriser les débits d'eaux de ruissellement généré par l'aménagement de l'unité foncière et par la(les) construction(s) projetée(s). Ces dispositifs devront permettre, selon les cas, soit l'évacuation après régulation de ces eaux pluviales vers un exutoire désigné à cet effet s'il en existe, soit leur infiltration sur le terrain lui-même si ses caractéristiques hydrogéologiques le permettent. En conséquence, des dispositifs adaptés à l'opération projetée et à la nature du terrain devront être conçus et réalisés sur la parcelle, à la charge exclusive du pétitionnaire qui devra justifier sous sa responsabilité, de la conception et du dimensionnement des ouvrages projetés.

Dans tous les cas visés ci-dessus, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales vers les ouvrages récepteurs publics existants à caractère collectif et les exutoires naturels, et ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du Code Civil.

Les eaux de vidange des bassins de natation (piscines) doivent être infiltrées sur le terrain d'assiette de la construction : en cas d'impossibilité dûment justifiée (hydromorphie) ou d'incompatibilité avec

la constitution des sols, ces eaux de vidange pourront être dirigées vers le réseau de collecte des eaux pluviales, s'il existe.

#### **14-4 Electricité et télécommunications**

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'aménagement 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 être parfaitement intégrés dans la conception globale de l'ensemble.

#### **14-5 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.

|   |
|---|
| <b>Article 15 - Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques</b> |
|---|

Toute nouvelle construction doit mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très haut débit (fibre optique).



# ZONE UB2

## CARACTERE DE LA ZONE

**La zone UB2** désigne *un tissu urbain correspondant aux polarités locales*. Elle correspond à une zone urbaine comprenant des tissus mixtes (équipements et habitat) correspondant à des polarités locales de Fabrègues.

Elle comprend plusieurs secteurs :

- **les secteurs UB2a et UB2b** correspondant aux extensions contemporaines développées au-delà de l'avenue Georges-Clémenceau, comprenant des équipements commerciaux et des ensembles de logements groupés ou collectifs,
- **le secteur UB2c** correspondant à une polarité locale développée autour du collège.

La zone se caractérise par un tissu mixte présentant une diversité de fonctions urbaines et comprenant des équipements publics structurants (collège) ou commerciaux, qui constituent des polarités locales complémentaires au centre-ville. Les formes urbaines sont relativement diversifiées.

Le secteur UB2b intègre partiellement le périmètre délimité des abords de l'église St-Jacques.

## RAPPEL

- Les servitudes d'utilité publique s'imposent au P.L.U.
- Lorsque les dispositions réglementaires particulières associées aux prescriptions graphiques du règlement ne sont pas exposées dans le corps du règlement de la zone concernée ou sur le règlement graphique, les prescriptions graphiques du zonage peuvent renvoyer aux dispositions du Titre II et/ou à l'annexe du présent règlement.

## Section 1 – Dispositions relatives à la destination des constructions, aux usages des sols et aux natures d'activité

### Article 1 - Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités interdits

S'appliquent les dispositions communes applicables à tout ou partie des zones (Titre II), auxquelles s'ajoute la réglementation particulière suivante.

#### 1-1 Dispositions générales

Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions destinées à l'exploitation forestière
- Les constructions, installations et aménagements qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique
- Les installations classées à l'exception de celles visées à l'article 2 suivant
- Les campings et terrains de caravanage et leurs bâtiments, les habitations légères de loisirs (H.L.L.), les parcs résidentiels de loisirs (P.R.L.) et les villages de vacances
- Les résidences démontables et le stationnement isolé des caravanes
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- Les dépôts de vieilles ferrailles, matériaux de démolition, véhicules désaffectés et déchets
- Les mines et carrières
- La création de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés
- La création de parcs d'attractions et de golfs

#### 1-2 Dispositions particulières

Dans les franges urbaines d'une profondeur de 5 mètres figurées au règlement graphique, sont interdits tous les types d'usage, affectation des sols, constructions et activités à l'exception de ceux visés au 2-2 de l'article 2 ci-après.

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

S'appliquent les dispositions communes applicables à tout ou partie des zones (Titre II), auxquelles s'ajoute la réglementation particulière suivante.

#### 2-1 Dispositions générales

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 destinées à l'exploitation agricole
- Les constructions destinées au commerce de gros



- Les constructions destinées à hébergement hôtelier et touristique
- Les constructions d'équipement d'intérêt collectif et services publics
- Les constructions destinées à l'industrie
- Les constructions à usage d'entrepôt
- Les installations classées compatibles avec la proximité d'habitations.

## 2-2 Dispositions particulières

Dans les franges urbaines d'une profondeur de 5 mètres figurées au règlement graphique, seuls sont admis :

- Les annexes ne permettant pas une occupation humaine permanente (par exemple, les piscines et leurs locaux techniques),
- L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. sous réserve que ces constructions soient situées en tout ou partie dans la frange urbaine,
- Les ouvrages techniques tels que bassins de rétention,
- Les exhaussements et affouillements du sol nécessaires à la réalisation d'un projet autorisé dans la zone.

## 2-3 Dispositions particulières au secteur UB2c

L'urbanisation devra être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation propres au secteur.

# Article 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

## 3-1 Diversité commerciale

En rez-de-chaussée des constructions implantées en limite des voies bordées par un « linéaire commercial de proximité à préserver » repéré au règlement graphique, sont interdits les changements de destination ou la création de locaux autres que :

- Les constructions destinées à l'artisanat et commerce de détail
- Les constructions destinées aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Les constructions destinées à la restauration

Ne sont pas concernés par ces interdictions :

- Les équipements d'intérêt collectif et de services publics
- Les accès et dessertes
- Les locaux de stationnement des vélos et poussettes
- Les locaux destinés au stockage des ordures ménagères
- Les circulations intérieures et extérieures des bâtiments

## 3-2 Servitude de mixité sociale

Au moins 33% du nombre de logements 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 supérieure ou égale à 600 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 33% 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.

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

### Sous-section 2-1 : Dispositions relatives à la volumétrie et à l'implantation des constructions

#### Article 4 - Emprise au sol

S'appliquent les dispositions communes applicables à tout ou partie des zones (Titre II), auxquelles s'ajoute la réglementation particulière suivante.

##### 4-1 Dispositions générales

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder :

- 50 % de la superficie de l'unité foncière **en secteurs UB2a et UB2b**,
- 60 % de la superficie de l'unité foncière **en secteur UB2c**.

##### 4-2 Dispositions particulières

La règle d'emprise au sol ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque les modalités de fonctionnement de ceux-ci l'imposent.

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

S'appliquent les dispositions communes applicables à tout ou partie des zones (Titre II), auxquelles s'ajoute la réglementation particulière suivante.

##### 5-1 Dispositions particulières aux secteurs UB2a et UB2b

###### 5-1-1 Dispositions générales :

Les constructions doivent être implantées en recul de 5 mètres par rapport à l’alignement des voies et emprises publiques existantes et projetées si aucune disposition particulière ne figure au document graphique.

**5-1-2 Dispositions particulières :**

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées :

- Pour contribuer à un meilleur ordonnancement de la rue, de l’espace urbain, une animation et un rythme de la façade sur voie lorsque l’expression architecturale le justifie ;
- Lorsqu’il est nécessaire de protéger un élément repéré au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l’Urbanisme ;
- Lorsque le projet de construction intéresse la totalité d’un îlot ou d’un ensemble d’îlots ;
- Lorsque le projet de construction est édifié à l’intérieur d’une opération d’aménagement ;
- Si la construction assure une continuité avec l’immeuble voisin existant (hormis les annexes) à condition de contribuer à une meilleure intégration de la construction dans le paysage urbain ;
- 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 ou de surélévation sur l’emprise préexistante ou existante d’un bâtiment ne respectant pas le recul imposé ;
- En cas d’extension d’une construction existante ne respectant pas le recul imposé sous réserve de ne pas réduire le recul existant ;
- Pour les nouvelles constructions qui sont édifiées à l’angle de deux voies pour lesquelles un pan coupé peut être demandé.

Les dispositions visées au 5-1-1 ci-dessus ne s’appliquent pas aux équipements d’intérêt collectif et services publics, aux ouvrages techniques d’intérêt public.

**5-1-3 Dispositions concernant les saillies sur alignement :**

Le cas échéant, les saillies sur alignement sont autorisées, à condition qu’elles n’avancent pas de plus de 0,80 m et qu’elles soient situées à 4 mètres minimum au-dessus du niveau du trottoir ou du passage piétons et 4,50 mètres minimum au-dessus du niveau de la chaussée dans les voies dépourvues de trottoir.

**5-1-4 Piscines non couvertes ou dont la couverture est inférieure à 1,80 mètre de hauteur :**

Les piscines et leurs locaux techniques doivent être implantés à une distance minimale de 1 mètre de l’alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées.

**5-2 Dispositions particulières au secteur UB2c**

**5-2-1 Dispositions générales :**

Les constructions peuvent être implantées soit à l’alignement soit en recul par rapport à l’alignement des voies et emprises publiques existantes et projetées si aucune disposition ne figure au document graphique, sans toutefois être tenues d’une implantation en ordre continu tout le long du linéaire considéré.

Les règles d’implantations définies par le présent article ne s’appliquent qu’au nu des façades des constructions hors débords et retraits.

5-2-1 Dispositions particulières :

Les débords et retraits sont admis dans le cadre d'un plan de composition établi pour la totalité de l'îlot et s'ils sont soutenus par des sujétions d'adaptation au sol ou de composition urbaine.  
Les débords sur le domaine public feront l'accord d'une autorisation de voirie.

## Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

S'appliquent les dispositions communes applicables à tout ou partie des zones (Titre II), auxquelles s'ajoute la réglementation particulière suivante.

**6-1 Dispositions particulières aux secteurs UB2a et UB2b**6-1-1 Dispositions générales :

- Bande de constructibilité principale :

Les constructions doivent s'implanter en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre, dans une bande de 20 mètres de profondeur par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées.

- Bande de constructibilité secondaire :

Au-delà de la bande des 20 mètres, les constructions seront implantées en retrait des limites séparatives de telle façon que la distance (L) comptée horizontalement de tout point de la façade au point le plus proches des limites séparatives soit au moins égale à la moitié de la hauteur (H) du bâtiment avec un minimum de 4 mètres ( $L \geq H/2 \geq 4$  m).

6-1-2 Dispositions particulières :

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées :

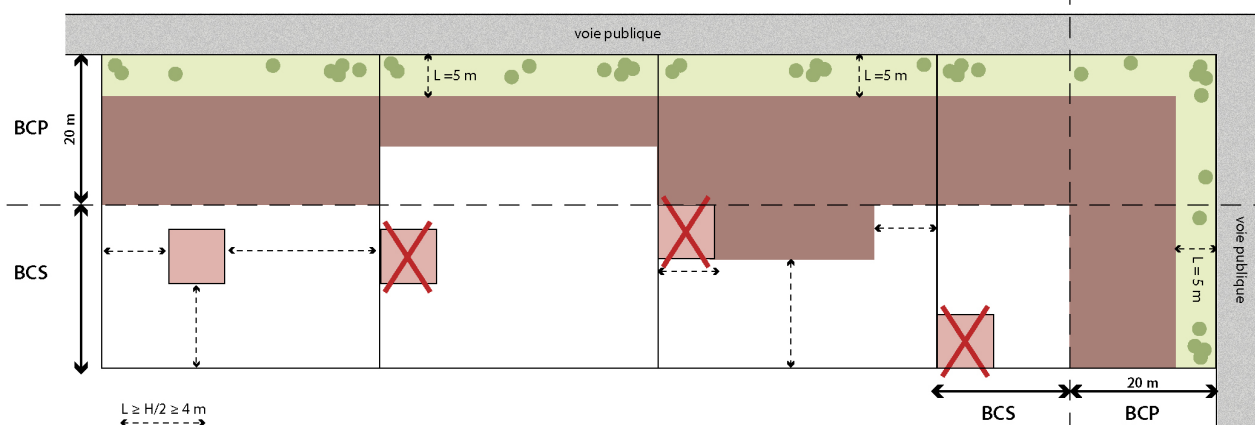
- Dans le cas de parcelles présentant un grand linéaire de façade sur rue (20 m), un retrait par rapport à une des limites séparatives est autorisé ;
- Pour contribuer à un meilleur ordonnancement de la rue, de l'espace urbain, une animation et un rythme de façade sur voie lorsque l'expression architecturale le justifie ;
- Lorsqu'il est nécessaire de protéger un élément repéré au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme ;
- Lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots ;
- Lorsque le projet de construction est édifié à l'intérieur d'une opération d'aménagement ;
- 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 ou de surélévation sur l'emprise préexistante ou existante d'un bâtiment ne respectant pas les implantations imposées ;
- En cas d'extension d'une construction existante ne respectant pas les implantations imposées, sous réserve, lorsque la construction existante ne respecte pas le recul minimum imposé dans la bande de constructibilité secondaire, de ne pas réduire le recul existant.

Les dispositions visées au 6-1-1 ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics, aux ouvrages techniques d'intérêt public.

6-1-3 Piscines non couvertes ou dont la couverture est inférieure à 1,80 mètre de hauteur :

Les piscines et leurs locaux techniques doivent être implantés à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives latérales.

**Figure 12 : Secteurs UB2a et UB2b  
Illustration des règles générales d'implantation des articles 5 et 6**



**6-2 Dispositions particulières au secteur UB2c**

Les constructions devront respecter un recul de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

Toutefois, les constructions pourront être autorisées sur les limites séparatives adjacentes aux voies.

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

**7-1 Dispositions particulières aux secteurs UB2a et UB2b**

S'appliquent les dispositions communes applicables à tout ou partie des zones (Titre II), auxquelles s'ajoute la réglementation particulière suivante.

La distance comptée horizontalement entre tout point de deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du plus haut bâtiment avec un minimum de 4 mètres ( $L \geq H/2 \geq 4$  m).

**7-2 Dispositions particulières au secteur UB2c**

Non réglementé

## Article 8 - Hauteur maximale des constructions

S'appliquent les dispositions communes applicables à tout ou partie des zones (Titre II), auxquelles s'ajoute la réglementation particulière suivante.

### 8-1 Dispositions générales

La hauteur maximale des constructions, calculée conformément au Lexique (Titre I), est limitée à :

| Secteurs     | Hauteur en mètres | Hauteur en niveaux |
|--------------|-------------------|--------------------|
| UB2a         | 9 mètres          | R+1                |
| UB2b et UB2c | 12 mètres         | R+2                |

### 8-2 Dispositions particulières

En cas de reconstruction d'une construction existante dépassant la hauteur maximale autorisée, le bâtiment pourra atteindre la hauteur du bâtiment d'origine sous réserve de présenter une homogénéité de volumétrie avec celui-ci.

Les dispositions visées au 8-1 ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics, aux ouvrages techniques d'intérêt public.

### **Sous-section 2-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

## Article 9 - Caractéristiques architecturales et paysagères

S'appliquent les dispositions communes applicables à tout ou partie des zones (Titre II), auxquelles s'ajoute la réglementation particulière suivante.

### 9-1 Dispositions particulières aux secteurs UB2a et UB2b

#### 9-1-1 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.
- 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.

9-1-2      Traitement des façades :

- La façade sur rue présentant une longueur supérieure à 15 m, doit être divisée en segments d'une longueur comprise entre 5 et 10 m maximum, différenciés par le jeu des matériaux, volumes ou autres.
- Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.
- Les éléments d'ornementation existants (modénatures, corniches, volets, persiennes) doivent dans la mesure du possible être conservés et restaurés. Leur reconstitution pourra être exigée.

9-1-3      Percements :

- Il est recommandé de privilégier les percements verticaux ainsi que l'encadrement en pierre ou dans un ton d'enduit différent de celui de la façade.

9-1-4      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 en pente comprise entre 25 % et 35% doit être recouverte selon le cas, de tuile canal ou d'autres matériaux modernes comme le cuivre, le zinc...
- Les toitures terrasses sont admises dans la limite de 20% de la surface totale des toitures et comme élément de liaison entre toitures.

9-1-5      Matériaux :

- Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes, de qualité, conservant une stabilité dans le temps
- Toute utilisation de matériaux susceptibles de présenter un aspect précaire ou provisoire est interdite.
- Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduits, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, ne peuvent être laissés apparents ni sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.

9-1-6      Clôtures :

- La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres.
- Les clôtures sont constituées soit :
  - o d'un mur plein enduit en harmonie avec les façades alentours,
  - o d'un mur bahut (hauteur max à définir : 0,80 m) enduit surmonté d'une grille à barreaudage vertical accompagnée de plantations
  - o d'un simple grillage ou d'une grille toute hauteur.
- 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.
- Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il pourra être demandé que les clôtures respectent l'esprit initial des lieux. Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes conservant un aspect qualitatif dans le temps.
- Les matériaux par plaques (de type fibrociment, etc...) ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type brique creuse, parpaing, etc...) sont interdits.

**9-1-7**      Façades commerciales :

- Il est recommandé que le traitement des façades soit assuré sous réserve du respect des dispositions suivantes :
  - o les devantures devront s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné,
  - o les percements de vitrines ne peuvent dépasser les limites des immeubles même lorsqu'il s'agit d'une même activité.
- Toutes les enseignes, logos, graphiques et écrits ayant pour support le bâtiment ou la clôture, doivent être correctement intégrés à l'architecture du bâtiment.

**9-1-8**      Edicules techniques :

- 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.
- Pour les toitures en pente, les dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire devront être intégrés dans le plan de la toiture sans débord.
- Les procédés de traitement par camouflage sont possibles.
- Les antennes et les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions, sauf impossibilité technique.

**9-2 Dispositions particulières au secteur UB2c****9-2-1**      Aspect général des constructions :

- La composition de l'opération doit réserver la priorité à la conception urbanistique, la division parcellaire et la volumétrie résultant d'un parti d'aménagement préalablement affirmé et non l'inverse. Ainsi les îlots de logements doivent, par leur configuration, participer au modelage des espaces collectifs. Les voies de desserte locale, les espaces plantés et de jeux doivent être traités de manière à accorder une place privilégiée aux piétons et permettre leur évolution à travers le quartier.
- Toute construction doit s'intégrer dans l'espace qui l'environne. Cet espace est conditionné par le climat, la topographie, la végétation existante, les constructions voisines et les vues, la forme et l'orientation de la parcelle. Ces conditions principales influent sur l'implantation de la construction, son orientation, sa distribution intérieure, le choix des matériaux.

**9-2-2**      Traitement des façades :

- Les revêtements de façades sont de préférence réalisés en enduits minéraux non plastiques.
- Est interdit l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux préfabriqués, tels que carreaux de plâtre, agglomérés ou briques creuses, non revêtues ou enduites.
- Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles.



9-2-3 Toitures :

- Les toitures seront soit du type terrasse avec rétention d'eau ou toiture tuiles en pente.
- Aucun réseau ni ouvrages techniques ne devra être visible en toiture. Les ouvrages et réseaux techniques devront être regroupés dans un volume bâti ou caché par une sur-toiture.

9-2-4 Clôtures :

- En limite d'espace public, les clôtures ne pourront excéder une hauteur de 2 mètres dont un muret d'une hauteur maximale de 1,30 mètre surmonté d'une grille en serrurerie.
- En limite privative, les clôtures ne pourront excéder une hauteur de 2 mètres. Elles seront grillagées et doublées de chaque côté d'une haie arbustive d'essences locales.
- Tous coffrets techniques doivent être intégrés au bâtiment ou dans un muret et habillé par un portillon métallique.

9-2-5 Edicules techniques :

- 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.
- Pour les toitures en pente, les dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire devront être intégrés dans le plan de la toiture sans débord.
- Les procédés de traitement par camouflage sont possibles.
- Les antennes et les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions, sauf impossibilité technique.

Article 10 - Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

**Sous-section 2-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de constructions**

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

S'appliquent les dispositions communes applicables à tout ou partie des zones (Titre II), auxquelles s'ajoute la réglementation particulière suivante.

### 11-1 Dispositions générales

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 d'entre eux dont la suppression s'avère nécessaire, doivent faire l'objet de mesures compensatoires.

Les éléments de paysage à protéger identifiés au règlement graphique au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme et les éléments à protéger pour motif écologique identifiés au titre de l'article L151-23 du même code doivent être préservés. Le régime et les dispositions spécifiques applicables à ces éléments sont exposés en annexe du règlement.

### 11-2 Plantations d'alignement le long des voies et aux aires de stationnement

Les voies nouvelles ayant une emprise supérieure à 12 mètres doivent être plantées sur un des côtés de la chaussée minimum. Le nombre et la variété des arbres et plantations seront déterminés en accord avec la commune.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre emplacements en enfilade et pour six emplacements en opposition. Cette disposition ne concerne pas les parkings couverts ou réalisés sur dalle, étant précisé pour ces derniers qu'au moins 30% de la surface de la dalle supérieure doivent être végétalisés (arbres ou arbustes en bacs, ou plantes grimpantes et/ou tapissantes).

### 11-3 Espaces libres et espaces de pleine terre

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 libres d'un seul tenant, en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins, et la végétalisation des fonds de parcelles.

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

La marge de recul entre les constructions et l'alignement par rapport aux voies et emprises publiques doit être traitée en espace libre paysager.

**En tous secteurs**, 20 % au moins de la surface de l'unité foncière comprise dans la bande de constructibilité secondaire doivent être traités en espaces libres et comporter au moins un arbre de haute tige pour 50 m<sup>2</sup> d'espace de pleine terre.

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

### **Sous-section 2-4 : Stationnement**

|   |
|---|
| Article 12 - Obligations imposées en matière de stationnement |
|---|

S'appliquent les dispositions communes applicables à tout ou partie des zones (Titre II), auxquelles s'ajoute la réglementation particulière suivante.

### 12-1 Dispositions générales

Les besoins minima à prendre en compte sont déclinés dans le tableau suivant.

| Destinations   | Sous-destinations   | Besoins minima   |
|--|---|--|
| <b>Habitation</b>  | <b>Logement</b>   | - 2 places par logement, dont une place attenante et accessible depuis le domaine public<br>- Dans les opérations d'aménagement d'ensemble : 2 places par logement, dont une place accessible depuis le domaine public |
|  | Logement locatif social   | 1 place par logement   |
|  | <b>Hébergement</b>  | 1 place pour 3 lits  |
| <b>Commerce et activités de service</b>                    | <b>Artisanat et commerce de détail</b>  | Le stationnement prévu doit répondre aux besoins de l'opération  |
|  | <b>Restauration</b>   | Le stationnement prévu doit répondre aux besoins de l'opération  |
|  | <b>Commerce de gros</b>   | 1 place par tranche de 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher  |
|  | <b>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</b>                      | Le stationnement prévu doit répondre aux besoins de l'opération  |
|  | <b>Hébergement hôtelier et touristique</b>  | 1 place pour 2 chambres  |
|  | <b>Cinéma</b>   | Le stationnement prévu doit répondre aux besoins de l'opération  |
| <b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b> | <b>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</b> | Le stationnement prévu doit répondre aux besoins de l'opération  |
|  | <b>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</b>        |  |
|  | <b>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</b>                        |  |
|  | <b>Salles d'art et de spectacles</b>  |  |
|  | <b>Equipements sportifs</b>   |  |
|  | <b>Autres équipements recevant du public</b>  |  |
|  | <b>Autres activités des secteurs secondaire</b>   |  |
| <b>Industrie</b>   | 1 place par tranche de 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher                           |  |
| <b>Entrepôt</b>  | Le stationnement prévu doit répondre aux besoins de l'opération                           |  |
| <b>Bureau</b>  | 1 place par tranche de 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher                           |  |

|              |                                   |   |
|--------------|-----------------------------------|---|
| ou tertiaire | Centre de congrès et d'exposition | Le stationnement prévu doit répondre aux besoins de l'opération |
|--------------|-----------------------------------|---|

### 12-2 Dispositions particulières

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble créant plus de 10 logements, s'ajoute l'obligation de créer des places de stationnement destinées aux visiteurs à raison de 1 place pour 3 logements.

## Section 3 – Dispositions relatives aux équipements et aux réseaux

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

S'appliquent les dispositions communes applicables à tout ou partie des zones (Titre II).

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

#### 14-1 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, ...).

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 du Syndicat du Bas Languedoc.

#### 14-2 Eaux usées

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.

##### 14-2-1    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 Montpellier Méditerranée Métropole.

#### 14-2-2 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.

#### **14-3 Eaux pluviales**

Le rejet sur le réseau public d'eaux pluviales, lorsqu'il existe, des débits d'eaux de ruissellement générés par l'aménagement de l'unité foncière et par la(les) construction(s) projetée(s) est doublement limité, d'une part, au débit généré par la situation initiale des terrains avant imperméabilisation (principe du bilan hydraulique neutre et, d'autre part, au débit correspondant à la capacité de ce réseau. En conséquence, des dispositifs de rétention adaptés à l'opération projetée et à la nature du terrain devront être conçus et réalisés sur la parcelle, à la charge exclusive du pétitionnaire qui devra justifier, sous sa responsabilité, de la conception et du dimensionnement des ouvrages projetés.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, le constructeur devra réaliser sur son terrain et à sa charge exclusive, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant de maîtriser les débits d'eaux de ruissellement généré par l'aménagement de l'unité foncière et par la(les) construction(s) projetée(s). Ces dispositifs devront permettre, selon les cas, soit l'évacuation après régulation de ces eaux pluviales vers un exutoire désigné à cet effet s'il en existe, soit leur infiltration sur le terrain lui-même si ses caractéristiques hydrogéologiques le permettent. En conséquence, des dispositifs adaptés à l'opération projetée et à la nature du terrain devront être conçus et réalisés sur la parcelle, à la charge exclusive du pétitionnaire qui devra justifier sous sa responsabilité, de la conception et du dimensionnement des ouvrages projetés.

Dans tous les cas visés ci-dessus, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales vers les ouvrages récepteurs publics existants à caractère collectif et les exutoires naturels, et ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du Code Civil.

Les eaux de vidange des bassins de natation (piscines) doivent être infiltrées sur le terrain d'assiette de la construction : en cas d'impossibilité dûment justifiée (hydromorphie) ou d'incompatibilité avec la constitution des sols, ces eaux de vidange pourront être dirigées vers le réseau de collecte des eaux pluviales, s'il existe.

#### **14-4 Electricité et télécommunications**

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'aménagement 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 être parfaitement intégrés dans la conception globale de l'ensemble.

#### **14-5 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.

|  |
|--|
| <p><b>Article 15 - Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques</b></p> |
|--|

Toute nouvelle construction doit mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très haut débit (fibre optique).



# ZONE UC3

## CARACTERE DE LA ZONE

**La zone UC3** désigne *un tissu urbain résidentiel continu ou discontinu*. Elle correspond à une zone urbaine à vocation principale d'habitat de moyenne à forte densité, correspondant aux extensions contemporaines de l'urbanisation.

**La zone UC3** désigne *un tissu urbain résidentiel continu ou discontinu*. Elle correspond à une zone urbaine à vocation principale d'habitat de moyenne à forte densité, correspondant aux extensions contemporaines de l'urbanisation. Elle comprend plusieurs secteurs :

- **le secteur UC3a** correspondant au site de l'ancienne gare ferroviaire, destiné à la réalisation d'un programme de logements,
- **le secteur UC3b** correspondant au quartier des Campanelles,
- **le secteur UC3c** correspondant aux quartiers de Hauts de Fabrègues en rive gauche du Coulazou et aux quartiers résidentiels développés en rive droite du Coulazou dans la continuité du centre historique,
- **le secteur UC3d1** correspondant au quartier de La Plantade,
- **le secteur UC3d2** correspondant aux quartiers riverains du Coulazou et du Merdanson,
- **le secteur UC3e** correspondant aux quartiers de Pountlou et Puech Long.

La zone se caractérise par un tissu résidentiel structuré par des opérations d'aménagement d'ensemble. Les constructions sont principalement édifiées en retrait des voies et emprises publiques et des limites séparatives, correspondant à une typologie dominante d'habitat pavillonnaire.

Le secteur UC3c intègre partiellement le périmètre délimité des abords de l'église St-Jacques.

Les secteurs UC3b, UC3c, UC3d1 et UC3d2 sont en tout ou partie situés en zone inondable du P.P.R.I. « Vallée du Coulazou ».

## RAPPEL

- Les servitudes d'utilité publique s'imposent au P.L.U.
- Lorsque les dispositions réglementaires particulières associées aux prescriptions graphiques du règlement ne sont pas exposées dans le corps du règlement de la zone concernée ou sur le règlement graphique, les prescriptions graphiques du zonage peuvent renvoyer aux dispositions du Titre II et/ou à l'annexe du présent règlement.



## Section 1 – Dispositions relatives à la destination des constructions, aux usages des sols et aux natures d'activité

### Article 1 - Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités interdits

S'appliquent les dispositions communes applicables à tout ou partie des zones (Titre II), auxquelles s'ajoute la réglementation particulière suivante.

#### 1-1 Dispositions générales

Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions destinées à l'exploitation forestière
- Les constructions destinées à la restauration
- Les constructions destinées au commerce de gros
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique
- Les cinémas
- Les salles d'art et de spectacles
- Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- Les constructions destinées à l'industrie
- Les constructions à usage d'entrepôt d'une surface de plancher supérieure à 200 m<sup>2</sup>
- Les centres de congrès et d'exposition
- Les constructions, installations et aménagements qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique
- Les installations classées à l'exception de celles visées à l'article 2 suivant
- Les campings et terrains de caravanage et leurs bâtiments, les habitations légères de loisirs (H.L.L.), les parcs résidentiels de loisirs (P.R.L.) et les villages de vacances
- Les résidences démontables et le stationnement isolé des caravanes
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- Les dépôts de vieilles ferrailles, matériaux de démolition, véhicules désaffectés et déchets
- Les mines et carrières
- La création de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés
- La création de parcs d'attractions et de golfs

#### 1-2 Dispositions particulières

##### 1-2-1      Franges urbaines :

Dans les franges urbaines d'une profondeur de 5 mètres figurées au règlement graphique, sont interdits tous les types d'usage, affectation des sols, constructions et activités à l'exception de ceux visés au 2-2-1 de l'article 2 ci-après.

##### 1-2-2      Espaces minimum de bon fonctionnement des cours d'eau :

Dans une bande de 6 mètres de part et d'autre de l'axe des cours repérés au règlement graphique, toute construction ou installation nouvelle est interdite.

**1-2-3 Zones inondables :**

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation repérés au règlement graphique, sont en outre interdites les occupations et utilisations du sol visées au règlement du P.P.R.I. en fonction du type de zone inondable.

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

S'appliquent les dispositions communes applicables à tout ou partie des zones (Titre II), auxquelles s'ajoute la réglementation particulière suivante.

**2-1 Dispositions générales**

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 destinées à l'exploitation agricole
- Les constructions destinées à l'artisanat et commerce de détail
- Les constructions destinées aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Les équipements sportifs
- Les autres équipements recevant du public
- Les constructions à usage d'entrepôt d'une surface de plancher inférieure ou égale à 200 m<sup>2</sup>
- Les constructions à usage de bureau
- Les installations classées compatibles avec la proximité d'habitations

**2-2 Dispositions particulières****2-2-1 Franges urbaines :**

Dans les franges urbaines d'une profondeur de 5 mètres figurées au règlement graphique, seuls sont admis :

- Les annexes ne permettant pas une occupation humaine permanente (par exemple, les piscines et leurs locaux techniques),
- L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. sous réserve que ces constructions soient situées en tout ou partie dans la frange urbaine,
- Les ouvrages techniques tels que bassins de rétention,
- Les exhaussements et affouillements du sol nécessaires à la réalisation d'un projet autorisé dans la zone.

**2-2-2 Espaces minimum de bon fonctionnement des cours d'eau :**

Dans une bande de 6 mètres de part et d'autre de l'axe des cours repérés au règlement graphique, l'usage agricole ou récréatif est autorisé sous réserve de respecter les fonctionnalités écologiques, notamment les clôtures doivent être transparentes aux écoulements.

**2-2-3 Zones inondables :**

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation repérés au règlement graphique, les occupations et utilisations du sol admises dans la zone devront respecter les prescriptions du P.P.R.I. en fonction du type de zone inondable.

## Article 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

**3-1 Servitude de mixité sociale****3-1-1 Dispositions générales :**

Au moins 33% du nombre de logements 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 supérieure ou égale à 600 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 33% 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.

**3-1-2 Dispositions particulières au secteur U3Ca :**

Au moins 35% du nombre de logements et au moins 20% de la surface de plancher destinée à l'habitation doivent être affectés au logement locatif social.

**3-2 Emplacements réservés à des programmes de logements**

Dans l'emplacement réservé C2 figurant au règlement graphique, tout programme de logements doit affecter 35 % du nombre total de logements créés à des logements locatifs sociaux et 5 % du nombre total de logements créés à des logements en accession abordable à la propriété telle que définie au Lexique du règlement (Titre I).

Dans l'emplacement réservé C3 figurant au règlement graphique, tout programme de logements doit affecter 100 % du nombre total de logements créés à des logements locatifs sociaux.

**Section 2 – Dispositions relatives aux caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères****Sous-section 2-1 : Dispositions relatives à la volumétrie et à l'implantation des constructions**

## Article 4 - Emprise au sol

S'appliquent les dispositions communes applicables à tout ou partie des zones (Titre II), auxquelles s'ajoute la réglementation particulière suivante.

### 4-1 Dispositions générales

L'emprise au sol des constructions est fixée comme suit. Elle se calcule au regard de la surface de l'opération d'aménagement d'ensemble ou, à défaut, au regard de la surface de l'unité foncière support du projet.

| Secteurs | Coefficient d'emprise au sol |
|----------|------------------------------|
| UC3a     | 50 %                         |
| UC3b     | 40 %                         |
| UC3c     | 30 %                         |
| UC3d1    | 20 %                         |
| UC3e     | 20 %                         |

En secteur UC3d2, l'emprise au sol des extensions des bâtiments d'habitation existants est limitée à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire (une seule fois), sauf réserve des prescriptions du P.P.R.I.

### 4-2 Dispositions particulières

La règle d'emprise au sol ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

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

S'appliquent les dispositions communes applicables à tout ou partie des zones (Titre II), auxquelles s'ajoute la réglementation particulière suivante.

### 5-1 Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées en recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes et projetées si aucune disposition ne figure au document graphique.

### 5-2 Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées :

- Pour contribuer à un meilleur ordonnancement de la rue, de l'espace urbain, une animation et un rythme de la façade sur voie lorsque l'expression architecturale le justifie ;
- Lorsqu'il est nécessaire de protéger un élément repéré au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme ;
- Lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots ;
- Lorsque le projet de construction est édifié à l'intérieur d'une opération d'aménagement ;

- Si la construction assure une continuité avec l'immeuble voisin existant (hormis les annexes) à condition de contribuer à une meilleure intégration de la construction dans le paysage urbain ;
- 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 ou de surélévation sur l'emprise préexistante ou existante d'un bâtiment ne respectant pas le recul imposé ;
- En cas d'extension d'une construction existante ne respectant pas le recul imposé, sous réserve de ne pas réduire le recul existant ;
- Pour les nouvelles constructions qui sont édifiées à l'angle de deux voies pour lesquelles un pan coupé peut être demandé.

Les dispositions visées au 5-1 ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics, aux ouvrages techniques d'intérêt public.

### **5-3 Dispositions concernant les saillies sur alignement :**

Le cas échéant, les saillies sur alignement sont autorisées, à condition qu'elles n'avancent pas de plus de 0,80 m et qu'elles soient situées à 4 mètres minimum au-dessus du niveau du trottoir ou du passage piétons et 4,50 mètres minimum au-dessus du niveau de la chaussée dans les voies dépourvues de trottoir.

### **5-4 Piscines non couvertes ou dont la couverture est inférieure à 1,80 mètre de hauteur**

Les piscines et leurs locaux techniques doivent être implantés à une distance minimale de 1 mètre de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées.

## **Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

S'appliquent les dispositions communes applicables à tout ou partie des zones (Titre II), auxquelles s'ajoute la réglementation particulière suivante.

### **6-1 Dispositions générales**

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives dès lors qu'elles n'excèdent pas une hauteur de 3 mètres et sous réserve que la longueur cumulée des constructions en limites n'excède pas 13 mètres.

A défaut, la distance (L) comptée horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la hauteur (H) du bâtiment avec un minimum de 4 mètres ( $L \geq H/2 \geq 4$  m).

### **6-2 Dispositions particulières**

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées :

- Lorsqu'il est nécessaire de protéger un élément repéré au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme ;

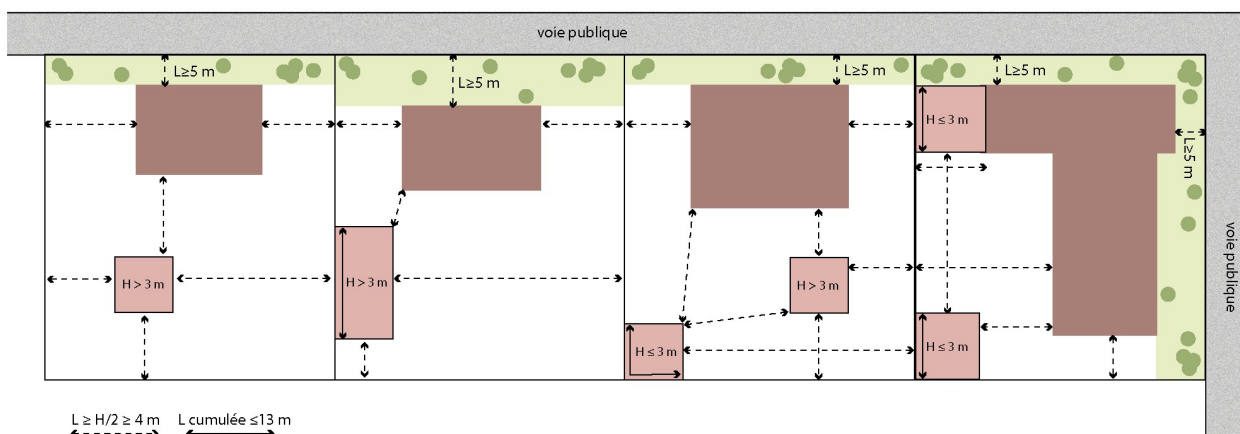
- Lorsque le projet de construction peut être adossé à une construction existante en bon état et de dimensions égales ou supérieures pour masquer les héberges voisines ;
- Lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots ;
- Lorsque le projet de construction est édifié à l'intérieur d'une opération d'aménagement ;
- En cas de reconstruction ou de surélévation sur l'emprise préexistante ou existante d'un bâtiment ne respectant pas les implantations imposées ;
- En cas d'extension d'une construction existante ne respectant pas les implantations imposées, sous réserve, lorsque la construction existante ne respecte pas le recul minimum imposé, de ne pas réduire le recul existant.

Les dispositions visées au 6-1 ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics, aux ouvrages techniques d'intérêt public.

### 6-3 Piscines non couvertes ou dont la couverture est inférieure à 1,80 mètre de hauteur

Les piscines et leurs locaux techniques doivent être implantés à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives latérales.

**Figure 13 : Zone UC3**  
**Illustration des règles générales d'implantation des articles 5, 6 et 7**



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

S'appliquent les dispositions communes applicables à tout ou partie des zones (Titre II), auxquelles s'ajoute la réglementation particulière suivante.

La distance comptée horizontalement entre tout point de deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du plus haut bâtiment avec un minimum de 4 mètres ( $L \geq H/2 \geq 4$  m).

#### Article 8 - Hauteur maximale des constructions

S'appliquent les dispositions communes applicables à tout ou partie des zones (Titre II), auxquelles s'ajoute la réglementation particulière suivante.

## 8-1 Dispositions générales

La hauteur maximale des constructions, calculée conformément au Lexique (Titre I), est limitée à 9 mètres et un niveau au-dessus du rez-de-chaussée (R+1).

## 8-2 Dispositions particulières

En cas de reconstruction d'une construction existante dépassant la hauteur maximale autorisée, le bâtiment pourra atteindre la hauteur du bâtiment d'origine sous réserve de présenter une homogénéité de volumétrie avec celui-ci.

Les dispositions visées au 8-1 ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics, aux ouvrages techniques d'intérêt public.

### **Sous-section 2-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

#### Article 9 - Caractéristiques architecturales et paysagères

S'appliquent les dispositions communes applicables à tout ou partie des zones (Titre II), auxquelles s'ajoute la réglementation particulière suivante.

### 9-1 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.
- 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.
- Les constructions neuves, les extensions et les clôtures présenteront une simplicité, un volume, une unité d'aspect et de matériaux, ainsi que de couleur, compatibles avec la topographie du site, avec le contexte urbain et paysager environnant et visible, ainsi qu'avec la forme et l'orientation de la parcelle sur lesquelles elles s'implantent.
- Les murs pignons et bâtiments annexes doivent faire l'objet de la même attention que le bâtiment principal et doivent être traités en harmonie avec celui-ci, tant au point de vue des matériaux que de leurs volumes, formes et couleurs.

### 9-2 Traitement des façades

#### 9-2-1 Règles générales :

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

- Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduits, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, ne peuvent être laissés apparents ni sur les parements extérieurs 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.

**9-2-2**      Enduits :

- Le revêtement des façades devra être réalisé par un enduit couleur ocre clair.
- Les teintes des façades doivent respecter le ton des enduits anciens du bourg, couleur ocre clair, pierre calcaire.
- Les enduits seront de granulométrie fine, finition taloché fin (finitions interdites : grain grossier et écrasé, enduit gratté).

**9-2-3**      Menuiseries :

- Les volets roulant sont autorisés sous réserve que leur coffre ne soit pas apparent.

**9-2-4**      Gouttières et descentes pluviales :

- Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales et descentes d'eaux présents en façade suivent des parcours verticaux, de préférence en limite séparative, les coudes et autres sinuosités sur le plan de la façade sont interdits.

**9-3 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.
- Les toitures en pente, comprise entre 25 et 35 %, doivent être recouvertes de tuile canal de teinte ocre clair.
- Des pentes et matériaux de couverture différents peuvent être admis pour l'implantation de panneaux solaires, de dispositifs photovoltaïques ou de dispositifs de récupération des eaux de pluie,... Ces dispositifs doivent être inclus dans le pan de toiture, sans débord.
- Les toitures terrasses sont admises partiellement, soit en tant qu'éléments de raccordement entre toits, soit en tant que terrasses plantées ou accessibles.
- Le traitement des vérandas peut être réalisé en matériaux contemporains.
- Les garde-corps de sécurité des toitures terrasses doivent être intégrés à la conception de la façade.
- Les égouts de toitures en tuiles présenteront :
  - soit un avant toit débordant d'une longueur équivalente à un pureau de tuile canal, reposant sur chevron et volige
  - soit une génoise (deux rangs minimum) en terre cuite.
- Les planelles et corniches sont autorisées.
- Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales et descentes d'eaux présents en façade suivent des parcours verticaux, de préférence en limite séparative, les coudes et autres sinuosités sur le plan de la façade sont interdits.
- Les capotages de débords de toiture sont interdits.



#### 9-4 Clôtures

- La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres.
- Les clôtures sur espace public sont constituées soit :
  - d'un mur plein en harmonie avec les façades alentours,
  - d'un mur bahut (hauteur maximale 0,80 m) surmonté d'une grille à barreaudage vertical accompagné de plantations
  - d'un simple grillage.
- Les clôtures en limite séparative sont constituées soit :
  - d'un mur bahut (hauteur maximale 0,80 m) surmonté d'un grillage doublé d'une haie végétale
  - d'un simple grillage doublé d'une haie vive sur toute sa hauteur.
- Les clôtures maçonnées seront obligatoirement enduites et teintées dans la même gamme que les façades.
- Les matériaux par plaques (de type fibrociment, etc.) ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type brique creuse, parpaing, etc.) sont interdits.
- Tout portique ou élément décoratif tel que roue de charrette, dé etc... sont interdits.

#### 9-5 Edicules techniques

- 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.
- Aucun ouvrage technique de type VMC ne devra être visible en toiture, ils seront inclus dans une souche enduite de la même teinte que l'ensemble de la construction.
- 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.
- Pour les toitures en pente, les dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire devront être intégrés dans le plan de la toiture sans débord.
- Les procédés de traitement par camouflage sont possibles.
- Les antennes et les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions, sauf impossibilité technique.
- En cas d'utilisation de l'énergie solaire (principe actif ou passif) soit en façade soit en toiture, une adaptation aux articles façade et toiture est admise pour permettre son bon fonctionnement. Ces éléments d'architecture devront être partie intégrante de la conception d'ensemble de la construction.

Article 10 - Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

### **Sous-section 2-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de constructions**

#### **Article 11 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

S'appliquent les dispositions communes applicables à tout ou partie des zones (Titre II), auxquelles s'ajoute la réglementation particulière suivante.

##### **11-1 Dispositions générales**

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 d'entre eux dont la suppression s'avère nécessaire, doivent faire l'objet de mesures compensatoires.

Les éléments de paysage à protéger identifiés au règlement graphique au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme et les éléments à protéger pour motif écologique identifiés au titre de l'article L151-23 du même code doivent être préservés. Le régime et les dispositions spécifiques applicables à ces éléments sont exposés en annexe du règlement.

##### **11-2 Plantations d'alignement le long des voies et aux aires de stationnement**

Les voies nouvelles ayant une emprise supérieure à 12 mètres doivent être plantées sur un des côtés de la chaussée minimum. Le nombre et la variété des arbres et plantations seront déterminés en accord avec la commune.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre emplacements en enfilade et pour six emplacements en opposition. Cette disposition ne concerne pas les parkings couverts ou réalisés sur dalle, étant précisé pour ces derniers qu'au moins 30% de la surface de la dalle supérieure doivent être végétalisés (arbres ou arbustes en bacs, ou plantes grimpantes et/ou tapissantes).

##### **11-3 Espaces libres et espaces de pleine terre**

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 libres d'un seul tenant, en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins, et la végétalisation des fonds de parcelles.

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

La marge de recul entre les constructions et l'alignement par rapport aux voies et emprises publiques doit être traitée en espace libre paysager.

Une part minimale de la surface de l'unité foncière doit être traitée en espaces libres et comporter au moins un arbre de haute tige pour 50 m<sup>2</sup> d'espace de pleine terre dans les conditions suivantes :

| Secteurs | Part minimale d'espaces libres |
|----------|--------------------------------|
| UC3a     | 20 %                           |
| UC3b     | 20 %                           |
| UC3c     | 30 %                           |
| UC3d1    | 40 %                           |
| UC3e     | 50 %                           |

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, l'obligation peut s'appliquer de manière globale à l'échelle de l'opération.

En **secteur UC3d2**, les espaces libres et les espaces de pleine terre existants autres que ceux nécessaires à la réalisation du projet seront maintenus.

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

### **Sous-section 2-4 : Stationnement**

#### Article 12 - Obligations imposées en matière de stationnement

S'appliquent les dispositions communes applicables à tout ou partie des zones (Titre II), auxquelles s'ajoute la réglementation particulière suivante.

#### **12-1 Dispositions générales**

Les besoins minima à prendre en compte sont déclinés dans le tableau suivant.

| Destinations   | Sous-destinations  | Besoins minima   |
|--|--|--|
| <b>Habitation</b>  | <b>Logement</b>  | - 2 places par logement, dont une place attenante et accessible depuis le domaine public<br>- Dans les opérations d'aménagement d'ensemble : 2 places par logement, dont une place accessible depuis le domaine public |
|  | Logement locatif social  | 1 place par logement   |
|  | <b>Hébergement</b>   | 1 place pour 3 lits  |
| <b>Commerce et activités de service</b>                    | <b>Artisanat et commerce de détail</b>   | Le stationnement prévu doit répondre aux besoins de l'opération  |
|  | <b>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</b>               | Le stationnement prévu doit répondre aux besoins de l'opération  |
| <b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b> | <b>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</b> | Le stationnement prévu doit répondre aux besoins de l'opération  |
|  | <b>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action</b>                         |  |

|  |  |   |
|--|--|---|
|  | <b>sociale</b>                               |   |
|  | <b>Equipements sportifs</b>                  |   |
|  | <b>Autres équipements recevant du public</b> |   |
| <b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b> | <b>Bureau</b>                                | 1 place par tranche de 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher |

### 12-2 Dispositions particulières

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble créant plus de 10 logements, s'ajoute l'obligation de créer des places de stationnement destinées aux visiteurs à raison de 1 place pour 3 logements.

## Section 3 – Dispositions relatives aux équipements et aux réseaux

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

S'appliquent les dispositions communes applicables à tout ou partie des zones (Titre II).

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

#### 14-1 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, ...).

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 du Syndicat du Bas Languedoc..

#### 14-2 Eaux usées

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.

#### 14-2-1    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 Montpellier Méditerranée Métropole.

#### 14-2-2    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.

### **14-3 Eaux pluviales**

Le rejet sur le réseau public d'eaux pluviales, lorsqu'il existe, des débits d'eaux de ruissellement générés par l'aménagement de l'unité foncière et par la(les) construction(s) projetée(s) est doublement limité, d'une part, au débit généré par la situation initiale des terrains avant imperméabilisation (principe du bilan hydraulique neutre et, d'autre part, au débit correspondant à la capacité de ce réseau. En conséquence, des dispositifs de rétention adaptés à l'opération projetée et à la nature du terrain devront être conçus et réalisés sur la parcelle, à la charge exclusive du pétitionnaire qui devra justifier, sous sa responsabilité, de la conception et du dimensionnement des ouvrages projetés.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, le constructeur devra réaliser sur son terrain et à sa charge exclusive, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant de maîtriser les débits d'eaux de ruissellement générés par l'aménagement de l'unité foncière et par la(les) construction(s) projetée(s). Ces dispositifs devront permettre, selon les cas, soit l'évacuation après régulation de ces eaux pluviales vers un exutoire désigné à cet effet s'il en existe, soit leur infiltration sur le terrain lui-même si ses caractéristiques hydrogéologiques le permettent. En conséquence, des dispositifs adaptés à l'opération projetée et à la nature du terrain devront être conçus et réalisés sur la parcelle, à la charge exclusive du pétitionnaire qui devra justifier sous sa responsabilité, de la conception et du dimensionnement des ouvrages projetés.

Dans tous les cas visés ci-dessus, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales vers les ouvrages récepteurs publics existants à caractère collectif et les exutoires naturels, et ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du Code Civil.

Les eaux de vidange des bassins de natation (piscines) doivent être infiltrées sur le terrain d'assiette de la construction : en cas d'impossibilité dûment justifiée (hydromorphie) ou d'incompatibilité avec

la constitution des sols, ces eaux de vidange pourront être dirigées vers le réseau de collecte des eaux pluviales, s'il existe.

#### **14-4 Electricité et télécommunications**

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'aménagement 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 être parfaitement intégrés dans la conception globale de l'ensemble.

#### **14-5 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.

|   |
|---|
| <b>Article 15 - Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques</b> |
|---|

Toute nouvelle construction doit mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très haut débit (fibre optique).

# ZONE UD1-2-2

## CARACTERE DE LA ZONE

La zone **UD1-2-2** désigne *un tissu urbain d'activités économiques productives*. Elle correspond à la zone d'activités de l'Ecoparc, admettant une diversité d'activités (industrielles, commerce de gros, entrepôts, ...) et d'équipements.

La zone se caractérise par un tissu fonctionnel et hétérogène avec des constructions de fortes volumétries.

La zone est soumise à des orientations d'aménagement et de programmation.

## RAPPEL

- Les servitudes d'utilité publique s'imposent au P.L.U.
- Lorsque les dispositions réglementaires particulières associées aux prescriptions graphiques du règlement ne sont pas exposées dans le corps du règlement de la zone concernée ou sur le règlement graphique, les prescriptions graphiques du zonage peuvent renvoyer aux dispositions du Titre II et/ou à l'annexe du présent règlement.

## Section 1 – Dispositions relatives à la destination des constructions, aux usages des sols et aux natures d'activité

### Article 1 - Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités interdits

S'appliquent les dispositions communes applicables à tout ou partie des zones (Titre II), auxquelles s'ajoute la réglementation particulière suivante.

Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions à destination d'habitation en dehors des cas prévus à l'article 2 suivant
- Les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail en dehors des cas prévus à l'article 2 suivant
- Les constructions à destination d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle en dehors des cas prévus à l'article 2 suivant
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique
- Les cinémas
- Les constructions, installations et aménagements qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique
- Les campings et terrains de caravanage et leurs bâtiments, les habitations légères de loisirs (H.L.L.), les parcs résidentiels de loisirs (P.R.L.) et les villages de vacances
- Les résidences démontables et le stationnement isolé des caravanes
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- Les dépôts de vieilles ferrailles, matériaux de démolition, véhicules désaffectés et déchets
- Les mines et carrières
- La création de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés
- La création de parcs d'attractions et de golfs

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

S'appliquent les dispositions communes applicables à tout ou partie des zones (Titre II), auxquelles s'ajoute la réglementation particulière suivante.

#### 2-1 Dispositions générales

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'extension des constructions existantes régulièrement édifiées, dans la limite de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU,
- Les logements nécessaires à l'exploitation agricole dans la limite de 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- Les constructions destinées à l'hébergement des personnes en difficultés,
- Les constructions à usage de bureau, dans la limite de 20 % de la surface de plancher programmée à l'échelle de la zone.



## 2-2 Dispositions particulières

L'urbanisation devra être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation propres à la zone.

Sont admises uniquement dans le pôle de services tel que localisé au schéma des orientations d'aménagement et de programmation propres à la zone :

- Les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail
- Les constructions à destination d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Les constructions destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement des établissements, dans la limite de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### Article 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

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

### Sous-section 2-1 : Dispositions relatives à la volumétrie et à l'implantation des constructions

#### Article 4 - Emprise au sol

S'appliquent les dispositions communes applicables à tout ou partie des zones (Titre II), auxquelles s'ajoute la réglementation particulière suivante.

##### 4-1 Dispositions générales

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 75 % de la superficie de l'unité foncière ou de l'opération d'aménagement d'ensemble.

##### 4-2 Dispositions particulières

La règle d'emprise au sol ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

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

S'appliquent les dispositions communes applicables à tout ou partie des zones (Titre II), auxquelles s'ajoute la réglementation particulière suivante.

### 5-1 Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées en recul minimum de 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques existantes et projetées si aucune disposition ne figure au document graphique.

### 5-2 Dispositions particulières

Les constructions à destination de bureau pourront s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques existantes et projetées si aucune disposition ne figure au document graphique.

Dans une bande de 35 à 50 mètres de l'axe de la R613, le linéaire de façade sera parallèle à l'axe de la voie et ne pourra excéder 75 % du linéaire de la parcelle longeant cette voie.

Les dispositions visées au 5-1 ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics, aux ouvrages techniques d'intérêt public (transformateurs EDF, local poubelle, ...).

## Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

S'appliquent les dispositions communes applicables à tout ou partie des zones (Titre II), auxquelles s'ajoute la réglementation particulière suivante.

### 6-1 Dispositions générales

Les constructions sont implantées en retrait minimum de 5 mètres des limites séparatives.

Une implantation en limites séparatives pourra être admise lorsque des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies.

### 6-2 Dispositions particulières

Les constructions à destination de bureau sont implantées de telle façon que la distance (L) comptée horizontalement de tout point de la construction aux limites séparatives soit au moins égale à la moitié de la hauteur (H) du bâtiment avec un minimum de 5 mètres ( $L \geq H/2 \geq 5$  m).

Les dispositions visées au 6-1 ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics, aux ouvrages techniques d'intérêt public (transformateurs EDF, local poubelle, ...).

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

Non réglementé

## Article 8 - Hauteur maximale des constructions

S'appliquent les dispositions communes applicables à tout ou partie des zones (Titre II), auxquelles s'ajoute la réglementation particulière suivante.

### 8-1 Dispositions générales

La hauteur maximale des constructions, calculée conformément au Lexique (Titre I), est limitée à 12 mètres.

Le long de la R613, la hauteur des constructions ne pourra être inférieure à 6 mètres.

### 8-2 Dispositions particulières

Les dispositions visées au 8-1 ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics, aux ouvrages techniques d'intérêt public.

## **Sous-section 2-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### Article 9 - Caractéristiques architecturales et paysagères

S'appliquent les dispositions communes applicables à tout ou partie des zones (Titre II), auxquelles s'ajoute la réglementation particulière suivante.

#### 9-1 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.
- 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.

#### 9-2 Volumétrie

- Les volumes doivent exprimer les caractéristiques constructives et fonctionnelles des constructions dans une volumétrie d'ensemble de caractère horizontal.

#### 9-3 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 doit exprimer l'horizontalité caractérisant la volumétrie d'ensemble de la façade sur la R613. Ceci n'exclut pas des formes plus intéressantes mais qui devront être examinées pour éviter des juxtapositions discutables.

#### 9-4 Couleurs

- Les couleurs mises en œuvre devront associer harmonieusement les constructions neuves aux bâtis et paysages traditionnels du Languedoc. Des ponctuations de teinte plus foncée ou plus claire pourront être utilisées pour la mise en valeur des volumes.

#### 9-5 Matériaux

- Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes, de qualité, conservant une stabilité dans le temps
- 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.

#### 9-6 Stockage

- Si le stockage est en hauteur (supérieure à 2 mètres), celui-ci sera traité comme un bâtiment en cohérence avec les autres constructions du lot et en respectant les prescriptions architecturales.

#### 9-7 Clôtures

##### 9-7-1 Clôtures donnant sur la R613 :

- Les clôtures seront réalisées de manière strictement identique, en maille semi-rigide de couleur verte doublée d'une haie arbustive de 2 mètres d'épaisseur.

##### 9-7-2 Clôtures donnant sur le domaine public :

- La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètre.
- Les clôtures seront constituées en matériaux rigides offrant une transparence visuelle (barreaudage, ...), éventuellement fixées sur un mur bahut ou soubassement en maçonnerie d'une hauteur maximale de 0,60 mètre.
- Les clôtures pleines en maçonnerie sur toute hauteur sont interdites de manière continue sur tout le linéaire de clôture. Elles ne seront admises que lorsqu'elles sont associées à un élément technique (portail, local technique, ...) et sous réserve de ne pas excéder 30 % du linéaire de la clôture.
- Les parties maçonnées des clôtures seront obligatoirement enduites sur les deux faces, d'une couleur s'apparentant à la tonalité des constructions existantes.
- Les clôtures seront obligatoirement doublées de haies vives composées d'essences adaptées au climat local.

##### 9-7-3 Clôtures en limites séparatives :

- La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètre.
- Les clôtures seront constituées en matériaux rigides offrant une transparence visuelle (barreaudage, ...), éventuellement fixées sur un mur bahut ou soubassement en maçonnerie d'une hauteur maximale de 0,60 mètre.

- Les clôtures seront obligatoirement doublées de haies vives composées d'essences adaptées au climat local.

### **9-8 Superstructures, édicules et éléments techniques**

- Les éléments de superstructures, édicules et éléments techniques concourant au fonctionnement de l'immeuble doivent être intégrés à l'architecture du bâtiment et/ou dissimulés à la vue par la mise en œuvre d'acrotères de taille suffisante, spécialement depuis la R613 et la R27E.

|   |
|---|
| <p>Article 10 - Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales</p> |
|---|

Non réglementé

### **Sous-section 2-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de constructions**

|  |
|--|
| <p>Article 11 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</p> |
|--|

S'appliquent les dispositions communes applicables à tout ou partie des zones (Titre II), auxquelles s'ajoute la réglementation particulière suivante.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour deux emplacements.

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

La marge de recul entre les constructions et l'alignement par rapport aux voies et emprises publiques doit être traitée en espace paysager.

20 % au moins de la surface de l'unité foncière ou de l'opération d'aménagement d'ensemble doivent être constitués d'espaces libres non imperméabilisés et plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige par tranche de 100 m<sup>2</sup> d'espace libre.

Les aires de stockage seront réalisées sur l'arrière des parcelles. Elles sont interdites sur l'ensemble du linéaire de façade visible depuis la R613.

Des haies vives ou murs destinés à masquer les divers dépôts et installations doivent être créés à des emplacements judicieusement choisis.

### **Sous-section 2-4 : Stationnement**

**Article 12 - Obligations imposées en matière de stationnement**

S'appliquent les dispositions communes applicables à tout ou partie des zones (Titre II), auxquelles s'ajoute la réglementation particulière suivante.

Les besoins minima à prendre en compte sont déclinés dans le tableau suivant.

| <b>Destinations</b>  | <b>Sous-destinations</b>  | <b>Besoins minima</b>   |
|--|---|---|
| <b>Habitation</b>  | <b>Hébergement</b>  | 1 place pour 3 lits   |
| <b>Commerce et activités de service</b>                      | <b>Artisanat et commerce de détail</b>  | Le stationnement prévu doit répondre aux besoins de l'opération |
|  | <b>Restauration</b>   | Le stationnement prévu doit répondre aux besoins de l'opération |
|  | <b>Commerce de gros</b>   | 1 place par tranche de 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher |
|  | <b>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</b>                      | Le stationnement prévu doit répondre aux besoins de l'opération |
| <b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>   | <b>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</b> | Le stationnement prévu doit répondre aux besoins de l'opération |
|  | <b>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</b>        |   |
|  | <b>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</b>                        |   |
|  | <b>Salles d'art et de spectacle</b>   |   |
|  | <b>Equipements sportifs</b>   |   |
|  | <b>Autres équipements recevant du public</b>  |   |
| <b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b> | <b>Industrie</b>  | 1 place par tranche de 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher |
|  | <b>Entrepôt</b>   | Le stationnement prévu doit répondre aux besoins de l'opération |
|  | <b>Bureau</b>   | 1 place par tranche de 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher |
|  | <b>Centre de congrès et d'exposition</b>  | Le stationnement prévu doit répondre aux besoins de l'opération |
| <b>Exploitation agricole et forestière</b>                   | <b>Exploitation agricole</b>  | Le stationnement prévu doit répondre aux besoins de l'opération |
|  | <b>Exploitation forestière</b>  |   |

Les aires de stationnement correspondant aux besoins de chaque établissement pourront être en tout ou partie regroupées, sous réserve de la mise en place de circulations dédiées aux modes actifs (création de cheminements piétons, trottoirs, ...) permettant un accès sécurisé aux établissements qu'elles desservent.

## Section 3 – Dispositions relatives aux équipements et aux réseaux

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

S'appliquent les dispositions communes applicables à tout ou partie des zones (Titre II).

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

#### 14-1 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, ...).

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.

#### 14-2 Eaux usées

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.

##### 14-2-1    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 Montpellier Méditerranée Métropole.

##### 14-2-2    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.

### **14-3 Eaux pluviales**

Le rejet sur le réseau public d'eaux pluviales, lorsqu'il existe, des débits d'eaux de ruissellement générés par l'aménagement de l'unité foncière et par la(les) construction(s) projetée(s) est doublement limité, d'une part, au débit généré par la situation initiale des terrains avant imperméabilisation (principe du bilan hydraulique neutre et, d'autre part, au débit correspondant à la capacité de ce réseau. En conséquence, des dispositifs de rétention adaptés à l'opération projetée et à la nature du terrain devront être conçus et réalisés sur la parcelle, à la charge exclusive du pétitionnaire qui devra justifier, sous sa responsabilité, de la conception et du dimensionnement des ouvrages projetés.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, le constructeur devra réaliser sur son terrain et à sa charge exclusive, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant de maîtriser les débits d'eaux de ruissellement généré par l'aménagement de l'unité foncière et par la(les) construction(s) projetée(s). Ces dispositifs devront permettre, selon les cas, soit l'évacuation après régulation de ces eaux pluviales vers un exutoire désigné à cet effet s'il en existe, soit leur infiltration sur le terrain lui-même si ses caractéristiques hydrogéologiques le permettent. En conséquence, des dispositifs adaptés à l'opération projetée et à la nature du terrain devront être conçus et réalisés sur la parcelle, à la charge exclusive du pétitionnaire qui devra justifier sous sa responsabilité, de la conception et du dimensionnement des ouvrages projetés.

Dans tous les cas visés ci-dessus, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales vers les ouvrages récepteurs publics existants à caractère collectif et les exutoires naturels, et ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du Code Civil.

Les eaux de vidange des bassins de natation (piscines) doivent être infiltrées sur le terrain d'assiette de la construction : en cas d'impossibilité dûment justifiée (hydromorphie) ou d'incompatibilité avec la constitution des sols, ces eaux de vidange pourront être dirigées vers le réseau de collecte des eaux pluviales, s'il existe.

### **14-4 Electricité et télécommunications**

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'aménagement 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 être parfaitement intégrés dans la conception globale de l'ensemble.

### **14-5 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.

**Article 15 - Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques**

Toute nouvelle construction doit mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très haut débit (fibre optique).



# ZONE UD1-2-4

## CARACTERE DE LA ZONE

La zone **UD1-2-4** désigne *un tissu urbain d'activités économiques productives*. Elle correspond à la zone d'activités des Trois Ponts en Entrée Est de Fabrègues.

La zone se caractérise par un tissu fonctionnel et hétérogène avec des constructions de fortes volumétries.

## RAPPEL

- Les servitudes d'utilité publique s'imposent au P.L.U.
- Lorsque les dispositions réglementaires particulières associées aux prescriptions graphiques du règlement ne sont pas exposées dans le corps du règlement de la zone concernée ou sur le règlement graphique, les prescriptions graphiques du zonage peuvent renvoyer aux dispositions du Titre II et/ou à l'annexe du présent règlement.

## Section 1 – Dispositions relatives à la destination des constructions, aux usages des sols et aux natures d'activité

### Article 1 - Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités interdits

S'appliquent les dispositions communes applicables à tout ou partie des zones (Titre II), auxquelles s'ajoute la réglementation particulière suivante.

#### 1-1 Dispositions générales

Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions à destination d'habitation en dehors des cas prévus à l'article 2 suivant
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique
- Les cinémas
- Les constructions, installations et aménagements qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique
- Les campings et terrains de caravanage et leurs bâtiments, les habitations légères de loisirs (H.L.L.), les parcs résidentiels de loisirs (P.R.L.) et les villages de vacances
- Les résidences démontables et le stationnement isolé des caravanes
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- Les dépôts de vieilles ferrailles, matériaux de démolition, véhicules désaffectés et déchets
- Les mines et carrières
- La création de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés
- La création de parcs d'attractions et de golfs

#### 1-2 Dispositions particulières

Dans les franges urbaines d'une profondeur de 5 mètres figurées au règlement graphique, sont interdits tous les types d'usage, affectation des sols, constructions et activités à l'exception de ceux visés au 2-2 de l'article 2 ci-après.

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

S'appliquent les dispositions communes applicables à tout ou partie des zones (Titre II), auxquelles s'ajoute la réglementation particulière suivante.

#### 2-1 Dispositions générales

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'extension des constructions existantes régulièrement édifiées, dans la limite de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU

- Les logements nécessaires à l'exploitation agricole dans la limite de 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Les constructions destinées à l'hébergement des personnes en difficultés
- Les constructions à usage de bureau, dans la limite de 20 % de la surface de plancher programmée à l'échelle de la zone

## 2-2 Dispositions particulières

Dans les franges urbaines d'une profondeur de 5 mètres figurées au règlement graphique, seuls sont admis :

- Les annexes ne permettant pas une occupation humaine permanente (par exemple, les piscines et leurs locaux techniques),
- L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. sous réserve que ces constructions soient situées en tout ou partie dans la frange urbaine,
- Les ouvrages techniques tels que bassins de rétention,
- Les exhaussements et affouillements du sol nécessaires à la réalisation d'un projet autorisé dans la zone.

### Article 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

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

### Sous-section 2-1 : Dispositions relatives à la volumétrie et à l'implantation des constructions

#### Article 4 - Emprise au sol

S'appliquent les dispositions communes applicables à tout ou partie des zones (Titre II), auxquelles s'ajoute la réglementation particulière suivante.

#### 4-1 Dispositions générales

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70 % de la superficie de l'unité foncière.

#### 4-2 Dispositions particulières

La règle d'emprise au sol ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

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

S'appliquent les dispositions communes applicables à tout ou partie des zones (Titre II), auxquelles s'ajoute la réglementation particulière suivante.

### 5-1 Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées en recul minimum de 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques existantes et projetées si aucune disposition ne figure au document graphique.

### 5-2 Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées :

- Pour contribuer à un meilleur ordonnancement de la rue, de l'espace urbain, une animation et un rythme de la façade sur voie lorsque l'expression architecturale le justifie ;
- Lorsqu'il est nécessaire de protéger un élément repéré au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme ;
- Lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots ;
- Lorsque le projet de construction est édifié à l'intérieur d'une opération d'aménagement ;
- Si la construction assure une continuité avec l'immeuble voisin existant (hormis les annexes) à condition de contribuer à une meilleure intégration de la construction dans le paysage urbain ;
- 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 ou de surélévation sur l'emprise préexistante ou existante d'un bâtiment ne respectant pas le recul imposé ;
- En cas d'extension d'une construction existante ne respectant pas le recul imposé, sous réserve de ne pas réduire le recul existant ;
- Pour les nouvelles constructions qui sont édifiées à l'angle de deux voies pour lesquelles un pan coupé peut être demandé.

Les dispositions visées au 5-1 ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics, aux ouvrages techniques d'intérêt public (transformateurs EDF, local poubelle, ...).

Les constructions à destination de bureau pourront s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques existantes et projetées si aucune disposition ne figure au document graphique.

## Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

S'appliquent les dispositions communes applicables à tout ou partie des zones (Titre II), auxquelles s'ajoute la réglementation particulière suivante.

### 6-1 Dispositions générales

Les constructions sont implantées en retrait minimum de 5 mètres des limites séparatives.

## 6-2 Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées :

- Lorsque des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies ;
- Lorsqu'il est nécessaire de protéger un élément repéré au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme ;
- Lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots ;
- Lorsque le projet de construction est édifié à l'intérieur d'une opération d'aménagement ;
- En cas de reconstruction ou de surélévation sur l'emprise préexistante ou existante d'un bâtiment ne respectant pas les implantations imposées ;
- En cas d'extension d'une construction existante ne respectant pas les implantations imposées, sous réserve, lorsque la construction existante ne respecte pas le recul minimum imposé, de ne pas réduire le recul existant.

Les dispositions visées au 6-1 ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics, aux ouvrages techniques d'intérêt public (transformateurs EDF, local poubelle, ...).

Les constructions à destination de bureau sont implantées de telle façon que la distance (L) comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche des limites séparatives soit au moins égale à la moitié de la hauteur (H) du bâtiment avec un minimum de 5 mètres ( $L \geq H/2 \geq 5$  m).

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

Non réglementé

### Article 8 - Hauteur maximale des constructions

S'appliquent les dispositions communes applicables à tout ou partie des zones (Titre II), auxquelles s'ajoute la réglementation particulière suivante.

#### 8-1 Dispositions générales

La hauteur maximale des constructions, calculée conformément au Lexique (Titre I), est limitée à 12 mètres.

#### 8-2 Dispositions particulières

Une hauteur supérieure au maximum défini au 8-1 ci-dessus pourra être exceptionnellement autorisée lorsqu'elle est justifiée par les impératifs techniques de fonctionnement ou de sécurité des établissements.

En cas de reconstruction d'une construction existante dépassant la hauteur maximale autorisée, le bâtiment pourra atteindre la hauteur du bâtiment d'origine sous réserve de présenter une homogénéité de volumétrie avec celui-ci.

Les dispositions visées au 8-1 ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics, aux ouvrages techniques d'intérêt public.

### **Sous-section 2-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

#### **Article 9 - Caractéristiques architecturales et paysagères**

S'appliquent les dispositions communes applicables à tout ou partie des zones (Titre II), auxquelles s'ajoute la réglementation particulière suivante.

##### **9-1 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.
- 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.

##### **9-2 Volumétrie**

- Dans la mesure du possible, les volumes seront simples et homogènes, parallélépipédiques.
- Dans le cas où le programme abrité par les constructions implique un éclatement des volumes bâtis, ceux-ci seront articulés avec soin entre-eux.

##### **9-3 Façades**

- Les descentes d'eaux pluviales, chéneaux, ou tout autre élément technique rapporté devront s'intégrer harmonieusement à la façade.

##### **9-4 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.

##### **9-5 Couleurs**

- Les couleurs mises en œuvre devront associer harmonieusement les constructions neuves aux bâtis et paysages traditionnels du Languedoc. Des ponctuations de teinte plus foncée ou plus claire pourront être utilisées pour la mise en valeur des volumes.



## 9-6 Matériaux

- Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes, de qualité, conservant une stabilité dans le temps
- 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.
- Le calepinage et la sobriété des matériaux mis en forme participent à la qualité architecturale et paysagère de la construction.

## 9-7 Stockage

- Les espaces de desserte et de stockages périphériques extérieurs aux volumes construits nécessitant un écran pour masquer doivent être inclus dans la réflexion et des dessins de la globalité des volumes.

## 9-8 Clôtures

### 9-8-1 Clôtures donnant sur le domaine public :

- La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètre.
- Les clôtures seront constituées en matériaux rigides offrant une transparence visuelle (barreaudage, ...), éventuellement fixées sur un mur bahut ou soubassement en maçonnerie d'une hauteur maximale de 0,60 mètre.
- Les clôtures pleines en maçonnerie sur toute hauteur sont interdites de manière continue sur tout le linéaire de clôture. Elles ne seront admises que lorsqu'elles sont associées à un élément technique (portail, local technique, ...) et sous réserve de ne pas excéder 30 % du linéaire de la clôture.
- Les parties maçonnées des clôtures seront obligatoirement enduites sur les deux faces, d'une couleur s'apparentant à la tonalité des constructions existantes.
- Les clôtures seront obligatoirement doublées de haies vives composées d'essences adaptées au climat local.

### 9-8-2 Clôtures en limites séparatives :

- La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètre.
- Les clôtures seront constituées en matériaux rigides offrant une transparence visuelle (barreaudage, ...), éventuellement fixées sur un mur bahut ou soubassement en maçonnerie d'une hauteur maximale de 0,60 mètre.
- Les clôtures seront obligatoirement doublées de haies vives composées d'essences adaptées au climat local.

## 9-9 Superstructures, édicules et éléments techniques

- Les locaux et équipements techniques (groupes froids, climatiseurs, VMC, ...) ne devront pas être visibles de l'espace public et seront intégrés dans la conception architecturale générale du bâtiment.

Article 10 - Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

**Sous-section 2-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de constructions**

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

S'appliquent les dispositions communes applicables à tout ou partie des zones (Titre II), auxquelles s'ajoute la réglementation particulière suivante.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour deux emplacements.

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

La marge de recul entre les constructions et l'alignement par rapport aux voies et emprises publiques doit être traitée en espace paysager.

20 % au moins de la surface de l'unité foncière doivent être constitués d'espaces libres non imperméabilisés et plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige par tranche de 100 m<sup>2</sup> d'espace libre.

Les aires de stockage seront réalisées sur l'arrière des parcelles. Elles sont interdites sur l'ensemble du linéaire de façade visible depuis la R613.

Des haies vives ou murs destinés à masquer les divers dépôts et installations doivent être créés à des emplacements judicieusement choisis.

**Sous-section 2-4 : Stationnement**

Article 12 - Obligations imposées en matière de stationnement

S'appliquent les dispositions communes applicables à tout ou partie des zones (Titre II), auxquelles s'ajoute la réglementation particulière suivante.

Les besoins minima à prendre en compte sont déclinés dans le tableau suivant.

| Destinations | Sous-destinations | Besoins minima      |
|--------------|-------------------|---------------------|
| Habitation   | Hébergement       | 1 place pour 3 lits |

|  |   |   |
|--|---|---|
| <b>Commerce et activités de service</b>                      | <b>Restauration</b>   | Le stationnement prévu doit répondre aux besoins de l'opération |
|  | <b>Commerce de gros</b>   | 1 place par tranche de 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher |
| <b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>   | <b>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</b> | Le stationnement prévu doit répondre aux besoins de l'opération |
|  | <b>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</b>        |   |
|  | <b>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</b>                        |   |
|  | <b>Salles d'art et de spectacle</b>   |   |
|  | <b>Equipements sportifs</b>   |   |
|  | <b>Autres équipements recevant du public</b>  |   |
| <b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b> | <b>Industrie</b>  | 1 place par tranche de 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher |
|  | <b>Entrepôt</b>   | Le stationnement prévu doit répondre aux besoins de l'opération |
|  | <b>Bureau</b>   | 1 place par tranche de 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher |
|  | <b>Centre de congrès et d'exposition</b>  | Le stationnement prévu doit répondre aux besoins de l'opération |
| <b>Exploitation agricole et forestière</b>                   | <b>Exploitation agricole</b>  | Le stationnement prévu doit répondre aux besoins de l'opération |
|  | <b>Exploitation forestière</b>  |   |

Les aires de stationnement correspondant aux besoins de chaque établissement pourront être en tout ou partie regroupées, sous réserve de la mise en place de circulations dédiées aux modes actifs (création de cheminements piétons, trottoirs, ...) permettant un accès sécurisé aux établissements qu'elles desservent.

### Section 3 – Dispositions relatives aux équipements et aux réseaux

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

S'appliquent les dispositions communes applicables à tout ou partie des zones (Titre II).

|  |
|--|
| Article 14 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics |
|--|

### 14-1 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, ...).

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 du Syndicat du Bas Languedoc.

### 14-2 Eaux usées

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.

#### 14-2-1      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 Montpellier Méditerranée Métropole.

#### 14-2-2      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.

### 14-3 Eaux pluviales

Le rejet sur le réseau public d'eaux pluviales, lorsqu'il existe, des débits d'eaux de ruissellement générés par l'aménagement de l'unité foncière et par la(les) construction(s) projetée(s) est doublement limité, d'une part, au débit généré par la situation initiale des terrains avant imperméabilisation (principe du bilan hydraulique neutre et, d'autre part, au débit correspondant à la capacité de ce réseau. En conséquence, des dispositifs de rétention adaptés à l'opération projetée

et à la nature du terrain devront être conçus et réalisés sur la parcelle, à la charge exclusive du pétitionnaire qui devra justifier, sous sa responsabilité, de la conception et du dimensionnement des ouvrages projetés.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, le constructeur devra réaliser sur son terrain et à sa charge exclusive, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant de maîtriser les débits d'eaux de ruissellement généré par l'aménagement de l'unité foncière et par la(les) construction(s) projetée(s). Ces dispositifs devront permettre, selon les cas, soit l'évacuation après régulation de ces eaux pluviales vers un exutoire désigné à cet effet s'il en existe, soit leur infiltration sur le terrain lui-même si ses caractéristiques hydrogéologiques le permettent. En conséquence, des dispositifs adaptés à l'opération projetée et à la nature du terrain devront être conçus et réalisés sur la parcelle, à la charge exclusive du pétitionnaire qui devra justifier sous sa responsabilité, de la conception et du dimensionnement des ouvrages projetés.

Dans tous les cas visés ci-dessus, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales vers les ouvrages récepteurs publics existants à caractère collectif et les exutoires naturels, et ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du Code Civil.

Les eaux de vidange des bassins de natation (piscines) doivent être infiltrées sur le terrain d'assiette de la construction : en cas d'impossibilité dûment justifiée (hydromorphie) ou d'incompatibilité avec la constitution des sols, ces eaux de vidange pourront être dirigées vers le réseau de collecte des eaux pluviales, s'il existe.

#### **14-4 Electricité et télécommunications**

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'aménagement 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 être parfaitement intégrés dans la conception globale de l'ensemble.

#### **14-5 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.

|   |
|---|
| <b>Article 15 - Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques</b> |
|---|

Toute nouvelle construction doit mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très haut débit (fibre optique).



# ZONE UD3

## CARACTERE DE LA ZONE

La zone **UD3** désigne *un tissu urbain d'activités économiques commerciales et artisanales*. Elle correspond à une zone urbaine à vocation d'activités commerciales et artisanales correspondant à la zone d'activités des Hauts de Fabrègues développée aux abords de la R613 dans la continuité des zones industrielles en entrée Est.

La zone se caractérise par un tissu fonctionnel et hétérogène avec des constructions de fortes volumétries.

## RAPPEL

- Les servitudes d'utilité publique s'imposent au P.L.U.
- Lorsque les dispositions réglementaires particulières associées aux prescriptions graphiques du règlement ne sont pas exposées dans le corps du règlement de la zone concernée ou sur le règlement graphique, les prescriptions graphiques du zonage peuvent renvoyer aux dispositions du Titre II et/ou à l'annexe du présent règlement.

## Section 1 – Dispositions relatives à la destination des constructions, aux usages des sols et aux natures d'activité

### Article 1 - Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités interdits

S'appliquent les dispositions communes applicables à tout ou partie des zones (Titre II), auxquelles s'ajoute la réglementation particulière suivante.

#### 1-1 Dispositions générales

Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière
- Les constructions destinées à l'habitation
- Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Les salles d'art et de spectacles
- Les équipements sportifs
- Les constructions destinées aux autres équipements recevant du public
- Les constructions destinées à l'industrie
- Les constructions destinées au bureau
- Les centres de congrès et d'exposition
- Les constructions, installations et aménagements qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique
- Les installations classées à l'exception de celles visées à l'article 2 suivant
- Les campings et terrains de caravanage et leurs bâtiments, les habitations légères de loisirs (H.L.L.), les parcs résidentiels de loisirs (P.R.L.) et les villages de vacances
- Les résidences démontables et le stationnement isolé des caravanes
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- Les dépôts de vieilles ferrailles, matériaux de démolition, véhicules désaffectés et déchets
- Les mines et carrières
- La création de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés
- La création de parcs d'attractions et de golfs

#### 1-2 Dispositions particulières

##### 1-2-1      Franges urbaines :

Dans les franges urbaines d'une profondeur de 5 mètres figurées au règlement graphique, sont interdits tous les types d'usage, affectation des sols, constructions et activités à l'exception de ceux visés au 2-2-1 de l'article 2 ci-après.

##### 1-2-2      Zones inondables :

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation repérés au règlement graphique, sont en outre interdites les occupations et utilisations du sol visées au règlement du P.P.R.I. en fonction du type de zone inondable.



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

S'appliquent les dispositions communes applicables à tout ou partie des zones (Titre II), auxquelles s'ajoute la réglementation particulière suivante.

### 2-1 Dispositions générales

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 à destination d'hébergement hôtelier et touristique
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Les entrepôts
- Les installations classées.

### 2-2 Dispositions particulières

#### 2-2-1      Franges urbaines :

Dans les franges urbaines d'une profondeur de 5 mètres figurées au règlement graphique, seuls sont admis :

- Les annexes ne permettant pas une occupation humaine permanente (par exemple, les piscines et leurs locaux techniques),
- L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. sous réserve que ces constructions soient situées en tout ou partie dans la frange urbaine,
- Les ouvrages techniques tels que bassins de rétention,
- Les exhaussements et affouillements du sol nécessaires à la réalisation d'un projet autorisé dans la zone.

#### 2-2-2      Zones inondables :

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation repérés au règlement graphique, les occupations et utilisations du sol admises dans la zone devront respecter les prescriptions du P.P.R.I. en fonction du type de zone inondable.

## Article 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

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

### **Sous-section 2-1 : Dispositions relatives à la volumétrie et à l'implantation des constructions**

#### **Article 4 - Emprise au sol**

S'appliquent les dispositions communes applicables à tout ou partie des zones (Titre II), auxquelles s'ajoute la réglementation particulière suivante.

##### **4-1 Dispositions générales**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70 % de la superficie de l'unité foncière.

##### **4-2 Dispositions particulières**

La règle d'emprise au sol ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

#### **Article 5 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

S'appliquent les dispositions communes applicables à tout ou partie des zones (Titre II), auxquelles s'ajoute la réglementation particulière suivante.

##### **5-1 Dispositions générales**

Les constructions peuvent s'implanter :

- Soit à l'alignement des voies et emprises publiques,
- Soit en fonction de l'implantation dominante des constructions existantes sur le même bord de voie,
- Soit en recul de 4 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes et projetées.

##### **5-2 Dispositions particulières**

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées :

- Pour contribuer à un meilleur ordonnancement de la rue, de l'espace urbain, une animation et un rythme de la façade sur voie lorsque l'expression architecturale le justifie ;
- Lorsqu'il est nécessaire de protéger un élément repéré au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme ;
- Lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots ;
- Lorsque le projet de construction est édifié à l'intérieur d'une opération d'aménagement ;
- 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 ou de surélévation sur l'emprise préexistante ou existante d'un bâtiment ne respectant pas les implantations imposées ;
- En cas d'extension d'une construction existante ne respectant pas les implantations imposées, sous réserve, lorsque la construction existante ne respecte pas le recul minimum imposé, de ne pas réduire le recul existant,

- Pour les nouvelles constructions qui sont édifiées à l'angle de deux voies pour lesquelles un pan coupé peut être demandé.

Les dispositions visées au 5-1 ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics, aux ouvrages techniques d'intérêt public (transformateurs EDF, local poubelle, ...).

## Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

S'appliquent les dispositions communes applicables à tout ou partie des zones (Titre II), auxquelles s'ajoute la réglementation particulière suivante.

### 6-1 Dispositions générales

Les constructions sont implantées :

- Soit sur une des limites séparatives,
- Soit en retrait des limites séparatives de telle façon que la distance (L) comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche des limites séparatives soit au moins égale à la moitié de la hauteur (H) du bâtiment avec un minimum de 4 mètres ( $L \geq H/2 \geq 4$  m).

### 6-2 Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées :

- Lorsqu'il est nécessaire de protéger un élément repéré au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme ;
- Lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots ;
- Lorsque le projet de construction est édifié à l'intérieur d'une opération d'aménagement ;
- En cas de reconstruction ou de surélévation sur l'emprise préexistante ou existante d'un bâtiment ne respectant pas les implantations imposées ;
- En cas d'extension d'une construction existante ne respectant pas les implantations imposées, sous réserve, lorsque la construction existante ne respecte pas le recul minimum imposé, de ne pas réduire le recul existant.

Les dispositions visées au 6-1 ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics, aux ouvrages techniques d'intérêt public (transformateurs EDF, local poubelle, ...).

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

Non réglementé

## Article 8 - Hauteur maximale des constructions

S'appliquent les dispositions communes applicables à tout ou partie des zones (Titre II), auxquelles s'ajoute la réglementation particulière suivante.

## 8-1 Dispositions générales

La hauteur maximale des constructions, calculée conformément au Lexique (Titre I), est limitée à 12 mètres.

## 8-2 Dispositions particulières

Une hauteur supérieure au maximum défini au 8-1 ci-dessus pourra être exceptionnellement autorisée lorsqu'elle est justifiée par les impératifs techniques de fonctionnement ou de sécurité des établissements.

En cas de reconstruction d'une construction existante dépassant la hauteur maximale autorisée, le bâtiment pourra atteindre la hauteur du bâtiment d'origine sous réserve de présenter une homogénéité de volumétrie avec celui-ci.

Les dispositions visées au 8-1 ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics, aux ouvrages techniques d'intérêt public.

### **Sous-section 2-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

#### Article 9 - Caractéristiques architecturales et paysagères

S'appliquent les dispositions communes applicables à tout ou partie des zones (Titre II), auxquelles s'ajoute la réglementation particulière suivante.

### 9-1 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.
- 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.

### 9-2 Volumétrie

- Dans la mesure du possible, les volumes seront simples et homogènes, parallélépipédiques.
- Dans le cas où le programme abrité par les constructions implique un éclatement des volumes bâtis, ceux-ci seront articulés avec soin entre-eux.

### 9-3 Façades

- Les descentes d'eaux pluviales, chéneaux, ou tout autre élément technique rapporté devront s'intégrer harmonieusement à la façade.

### 9-4 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.

### 9-5 Couleurs

- Les couleurs mises en œuvre devront associer harmonieusement les constructions neuves aux bâtis et paysages traditionnels du Languedoc. Des ponctuations de teinte plus foncée ou plus claire pourront être utilisées pour la mise en valeur des volumes.

### 9-6 Matériaux

- Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes, de qualité, conservant une stabilité dans le temps
- 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.
- Le calepinage et la sobriété des matériaux mis en forme participent à la qualité architecturale et paysagère de la construction.

### 9-7 Stockage

- Les espaces de desserte et de stockages périphériques extérieurs aux volumes construits nécessitant un écran pour masquer doivent être inclus dans la réflexion et des dessins de la globalité des volumes.

### 9-8 Clôtures

#### 9-8-1 Clôtures donnant sur le domaine public :

- La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètre.
- Les clôtures seront constituées en matériaux rigides offrant une transparence visuelle (barreaudage, ...), éventuellement fixées sur un mur bahut ou soubassement en maçonnerie d'une hauteur maximale de 0,60 mètre.
- Les clôtures pleines en maçonnerie sur toute hauteur sont interdites de manière continue sur tout le linéaire de clôture. Elles ne seront admises que lorsqu'elles sont associées à un élément technique (portail, local technique, ...) et sous réserve de ne pas excéder 30 % du linéaire de la clôture.
- Les parties maçonnées des clôtures seront obligatoirement enduites sur les deux faces, d'une couleur s'apparentant à la tonalité des constructions existantes.
- Les clôtures seront obligatoirement doublées de haies vives composées d'essences adaptées au climat local.

9-8-2 Clôtures en limites séparatives :

- La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètre.
- Les clôtures seront constituées en matériaux rigides offrant une transparence visuelle (barreaudage, ...), éventuellement fixées sur un mur bahut ou soubassement en maçonnerie d'une hauteur maximale de 0,60 mètre.
- Les clôtures seront obligatoirement doublées de haies vives composées d'essences adaptées au climat local.

**9-9 Superstructures, édicules et éléments techniques**

- Les locaux et équipements techniques (groupes froids, climatiseurs, VMC, ...) ne devront pas être visibles de l'espace public et seront intégrés dans la conception architecturale générale du bâtiment.

**Article 10 - Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé

**Sous-section 2-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de constructions****Article 11 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

S'appliquent les dispositions communes applicables à tout ou partie des zones (Titre II), auxquelles s'ajoute la réglementation particulière suivante.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour deux emplacements.

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

La marge de recul entre les constructions et l'alignement par rapport aux voies et emprises publiques doit être traitée en espace paysager.

20 % au moins de la surface de l'unité foncière doivent être constitués d'espaces libres non imperméabilisés et plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige par tranche de 100 m<sup>2</sup> d'espace libre.

Les aires de stockage seront réalisées sur l'arrière des parcelles. Elles sont interdites sur l'ensemble du linéaire de façade visible depuis la R613.

Des haies vives ou murs destinés à masquer les divers dépôts et installations doivent être créés à des emplacements judicieusement choisis.

**Sous-section 2-4 : Stationnement****Article 12 - Obligations imposées en matière de stationnement**

S'appliquent les dispositions communes applicables à tout ou partie des zones (Titre II), auxquelles s'ajoute la réglementation particulière suivante.

Les besoins minima à prendre en compte sont déclinés dans le tableau suivant.

| <b>Destinations</b>  | <b>Sous-destinations</b>   | <b>Autres</b>   |
|--|--|---|
| <b>Commerce et activités de service</b>                      | <b>Artisanat et commerce de détail</b>   | Le stationnement prévu doit répondre aux besoins de l'opération |
|  | <b>Restauration</b>  | Le stationnement prévu doit répondre aux besoins de l'opération |
|  | <b>Commerce de gros</b>  | 1 place par tranche de 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher |
|  | <b>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</b>               | Le stationnement prévu doit répondre aux besoins de l'opération |
|  | <b>Hébergement hôtelier et touristique</b>   | 1 place pour 2 chambres   |
|  | <b>Cinéma</b>  | Le stationnement prévu doit répondre aux besoins de l'opération |
| <b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>   | <b>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</b> | Le stationnement prévu doit répondre aux besoins de l'opération |
| <b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b> | <b>Entrepôt</b>  | Le stationnement prévu doit répondre aux besoins de l'opération |

**Section 3 – Dispositions relatives aux équipements et aux réseaux****Article 13 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

S'appliquent les dispositions communes applicables à tout ou partie des zones (Titre II).

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

**14-1 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, ...).

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 du Syndicat du Bas Languedoc.

**14-2 Eaux usées**

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.

14-2-1 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 Montpellier Méditerranée Métropole.

14-2-2 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.

**14-3 Eaux pluviales**

Le rejet sur le réseau public d'eaux pluviales, lorsqu'il existe, des débits d'eaux de ruissellement générés par l'aménagement de l'unité foncière et par la(les) construction(s) projetée(s) est doublement limité, d'une part, au débit généré par la situation initiale des terrains avant imperméabilisation (principe du bilan hydraulique neutre et, d'autre part, au débit correspondant à la capacité de ce réseau. En conséquence, des dispositifs de rétention adaptés à l'opération projetée



et à la nature du terrain devront être conçus et réalisés sur la parcelle, à la charge exclusive du pétitionnaire qui devra justifier, sous sa responsabilité, de la conception et du dimensionnement des ouvrages projetés.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, le constructeur devra réaliser sur son terrain et à sa charge exclusive, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant de maîtriser les débits d'eaux de ruissellement généré par l'aménagement de l'unité foncière et par la(les) construction(s) projetée(s).

Ces dispositifs devront permettre, selon les cas, soit l'évacuation après régulation de ces eaux pluviales vers un exutoire désigné à cet effet s'il en existe, soit leur infiltration sur le terrain lui-même si ses caractéristiques hydrogéologiques le permettent. En conséquence, des dispositifs adaptés à l'opération projetée et à la nature du terrain devront être conçus et réalisés sur la parcelle, à la charge exclusive du pétitionnaire qui devra justifier sous sa responsabilité, de la conception et du dimensionnement des ouvrages projetés.

Dans tous les cas visés ci-dessus, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales vers les ouvrages récepteurs publics existants à caractère collectif et les exutoires naturels, et ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du Code Civil.

Les eaux de vidange des bassins de natation (piscines) doivent être infiltrées sur le terrain d'assiette de la construction : en cas d'impossibilité dûment justifiée (hydromorphie) ou d'incompatibilité avec la constitution des sols, ces eaux de vidange pourront être dirigées vers le réseau de collecte des eaux pluviales, s'il existe.

#### **14-4 Electricité et télécommunications**

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'aménagement 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 être parfaitement intégrés dans la conception globale de l'ensemble.

#### **14-5 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.

### **Article 15 - Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques**

Toute nouvelle construction doit mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très haut débit (fibre optique).



# ZONE UD4

## CARACTERE DE LA ZONE

La zone **UD4** désigne *un tissu urbain d'équipements publics ou d'intérêt collectif*. Elle correspond à une zone urbaine à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif recouvrant le groupe scolaire et le complexe sportif et de loisirs.

La zone se caractérise par un tissu fonctionnel et hétérogène où se mêlent constructions de fortes volumétries et installations de plein air.

La zone est partiellement située en zone inondable du P.P.R.I. « Vallée du Coulazou ».

## RAPPEL

- Les servitudes d'utilité publique s'imposent au P.L.U.
- Lorsque les dispositions réglementaires particulières associées aux prescriptions graphiques du règlement ne sont pas exposées dans le corps du règlement de la zone concernée ou sur le règlement graphique, les prescriptions graphiques du zonage peuvent renvoyer aux dispositions du Titre II et/ou à l'annexe du présent règlement.

## Section 1 – Dispositions relatives à la destination des constructions, aux usages des sols et aux natures d'activité

### Article 1 - Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités interdits

S'appliquent les dispositions communes applicables à tout ou partie des zones (Titre II), auxquelles s'ajoute la réglementation particulière suivante.

#### 1-1 Dispositions générales

Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière
- Les constructions destinées à l'hébergement
- Les constructions destinées à l'artisanat et commerce de détail
- Les constructions destinées au commerce de gros
- Les constructions destinées aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique
- Les cinémas
- Les constructions destinées à l'industrie
- Les constructions destinées au bureau
- Les constructions, installations et aménagements qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique
- Les installations classées à l'exception de celles visées à l'article 2 suivant
- Les campings et terrains de caravanage et leurs bâtiments, les habitations légères de loisirs (H.L.L.), les parcs résidentiels de loisirs (P.R.L.) et les villages de vacances
- Les résidences démontables et le stationnement isolé des caravanes
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- Les dépôts de vieilles ferrailles, matériaux de démolition, véhicules désaffectés et déchets
- Les mines et carrières
- La création de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés
- La création de parcs d'attractions et de golfs

#### 1-2 Dispositions particulières

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation repérés au règlement graphique, sont en outre interdites les occupations et utilisations du sol visées au règlement du P.P.R.I. en fonction du type de zone inondable.

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

S'appliquent les dispositions communes applicables à tout ou partie des zones (Titre II), auxquelles s'ajoute la réglementation particulière suivante.

Sont admis les logements accessoires aux équipements admis sur la zone dès lors qu'une présence permanente et rapprochée est nécessaire, sous réserve que le logement soit édifié simultanément ou postérieurement aux bâtiments de l'équipement auquel il se rapporte

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation repérés au règlement graphique, les occupations et utilisations du sol admises dans la zone devront respecter les prescriptions du P.P.R.I. en fonction du type de zone inondable.

### Article 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

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

### Sous-section 2-1 : Dispositions relatives à la volumétrie et à l'implantation des constructions

### Article 4 - Emprise au sol

Non réglementé

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

S'appliquent les dispositions communes applicables à tout ou partie des zones (Titre II), auxquelles s'ajoute la réglementation particulière suivante.

#### 5-1 Dispositions générales

Si aucune disposition ne figure au règlement graphique, les constructions peuvent s'implanter :

- Soit à l'alignement des voies et emprises publiques,
- Soit en fonction de l'implantation dominante des constructions existantes sur le même bord de voie,
- Soit en recul de 4 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes et projetées.

#### 5-2 Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées :

- Pour contribuer à un meilleur ordonnancement de la rue, de l'espace urbain, une animation et un rythme de la façade sur voie lorsque l'expression architecturale le justifie ;

- Lorsqu'il est nécessaire de protéger un élément repéré au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme ;
- Lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots ;
- Lorsque le projet de construction est édifié à l'intérieur d'une opération d'aménagement ;
- 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 ou de surélévation sur l'emprise préexistante ou existante d'un bâtiment ne respectant pas les implantations imposées ;
- En cas d'extension d'une construction existante ne respectant pas les implantations imposées, sous réserve, lorsque la construction existante ne respecte pas le recul minimum imposé, de ne pas réduire le recul existant,
- Pour les nouvelles constructions qui sont édifiées à l'angle de deux voies pour lesquelles un pan coupé peut être demandé.

Les dispositions visées au 5-1 ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics, aux ouvrages techniques d'intérêt public (transformateurs EDF, local poubelle, ...).

## Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

S'appliquent les dispositions communes applicables à tout ou partie des zones (Titre II), auxquelles s'ajoute la réglementation particulière suivante.

### 6-1 Dispositions générales

Les constructions sont implantées :

- Soit sur une des limites séparatives,
- Soit en retrait des limites séparatives de telle façon que la distance (L) comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche des limites séparatives soit au moins égale à la moitié de la hauteur (H) du bâtiment avec un minimum de 4 mètres ( $L \geq H/2 \geq 4 \text{ m}$ ).

### 6-2 Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées :

- Lorsqu'il est nécessaire de protéger un élément repéré au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme ;
- Lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots ;
- Lorsque le projet de construction est édifié à l'intérieur d'une opération d'aménagement ;
- En cas de reconstruction ou de surélévation sur l'emprise préexistante ou existante d'un bâtiment ne respectant pas les implantations imposées ;
- En cas d'extension d'une construction existante ne respectant pas les implantations imposées, sous réserve, lorsque la construction existante ne respecte pas le recul minimum imposé, de ne pas réduire le recul existant.

Les dispositions visées au 6-1 ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics, aux ouvrages techniques d'intérêt public (transformateurs EDF, local poubelle, ...).

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

Non réglementé

## Article 8 - Hauteur maximale des constructions

S'appliquent les dispositions communes applicables à tout ou partie des zones (Titre II), auxquelles s'ajoute la réglementation particulière suivante.

### 8-1 Dispositions générales

La hauteur maximale des constructions, calculée conformément au Lexique (Titre I), est limitée à 12 mètres.

### 8-2 Dispositions particulières

Une hauteur supérieure au maximum défini au 8-1 ci-dessus pourra être exceptionnellement autorisée lorsqu'elle est justifiée par les impératifs techniques de fonctionnement ou de sécurité des établissements.

En cas de reconstruction d'une construction existante dépassant la hauteur maximale autorisée, le bâtiment pourra atteindre la hauteur du bâtiment d'origine sous réserve de présenter une homogénéité de volumétrie avec celui-ci.

Les dispositions visées au 8-1 ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics, aux ouvrages techniques d'intérêt public.

### **Sous-section 2-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

## Article 9 - Caractéristiques architecturales et paysagères

S'appliquent les dispositions communes applicables à tout ou partie des zones (Titre II), auxquelles s'ajoute la réglementation particulière suivante.

### 9-1 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.
- 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.

## 9-2 Façades

- Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles.
- Les descentes d'eaux pluviales, chéneaux, ou tout autre élément technique rapporté devront s'intégrer harmonieusement à la façade.

## 9-3 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 en pente doit être recouverte de tuile canal de teinte ocre clair.
- Cependant, les toitures terrasses sont admises partiellement, soit en tant qu'éléments de raccordement entre toits, soit en tant que terrasses plantées ou accessibles.

## 9-4 Couleurs

- Les couleurs mises en œuvre devront associer harmonieusement les constructions neuves aux bâtis et paysages traditionnels du Languedoc. Des ponctuations de teinte plus foncée ou plus claire pourront être utilisées pour la mise en valeur des volumes.

## 9-5 Matériaux

- Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes, de qualité, conservant une stabilité dans le temps
- 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.
- Le calepinage et la sobriété des matériaux mis en forme participent à la qualité architecturale et paysagère de la construction.

## 9-6 Clôtures

### 9-6-1 Clôtures donnant sur le domaine public :

- La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètre.
- Les clôtures seront constituées en matériaux rigides offrant une transparence visuelle (barreaudage, ...), éventuellement fixées sur un mur bahut ou soubassement en maçonnerie d'une hauteur maximale de 0,60 mètre.
- Les clôtures pleines en maçonnerie sur toute hauteur sont interdites de manière continue sur tout le linéaire de clôture. Elles ne seront admises que lorsqu'elles sont associées à un élément technique (portail, local technique, ...) et sous réserve de ne pas excéder 30 % du linéaire de la clôture.



- Les parties maçonnées des clôtures seront obligatoirement enduites sur les deux faces, d'une couleur s'apparentant à la tonalité des constructions existantes.
- Les clôtures seront obligatoirement doublées de haies vives composées d'essences adaptées au climat local.

#### 9-6-2 Clôtures en limites séparatives :

- La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètre.
- Les clôtures seront constituées en matériaux rigides offrant une transparence visuelle (barreaudage, ...), éventuellement fixées sur un mur bahut ou soubassement en maçonnerie d'une hauteur maximale de 0,60 mètre.
- Les clôtures seront obligatoirement doublées de haies vives composées d'essences adaptées au climat local.

### **9-7 Superstructures, édicules et éléments techniques**

- Les locaux et équipements techniques (groupes froids, climatiseurs, VMC, ...) ne devront pas être visibles de l'espace public et seront intégrés dans la conception architecturale générale du bâtiment.

Article 10 - Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

### **Sous-section 2-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de constructions**

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

S'appliquent les dispositions communes applicables à tout ou partie des zones (Titre II), auxquelles s'ajoute la réglementation particulière suivante.

Les surfaces libres de toutes constructions ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.

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

**Sous-section 2-4 : Stationnement****Article 12 - Obligations imposées en matière de stationnement**

S'appliquent les dispositions communes applicables à tout ou partie des zones (Titre II), auxquelles s'ajoute la réglementation particulière suivante.

Les besoins minima à prendre en compte sont déclinés dans le tableau suivant.

| <b>Destinations</b>  | <b>Sous-destinations</b>  | <b>Autres</b>   |
|--|---|---|
| <b>Habitation</b>  | <b>Logement</b>   | 2 places par logement   |
| <b>Commerce et activités de service</b>                      | <b>Restauration</b>   | Le stationnement prévu doit répondre aux besoins de l'opération |
| <b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>   | <b>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</b> | Le stationnement prévu doit répondre aux besoins de l'opération |
|  | <b>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</b>        |   |
|  | <b>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</b>                        |   |
|  | <b>Salles d'art et de spectacles</b>  |   |
|  | <b>Equipements sportifs</b>   |   |
|  | <b>Autres équipements recevant du public</b>  |   |
| <b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b> | <b>Entrepôt</b>   | Le stationnement prévu doit répondre aux besoins de l'opération |
|  | <b>Centre de congrès et d'exposition</b>  | Le stationnement prévu doit répondre aux besoins de l'opération |

**Section 3 – Dispositions relatives aux équipements et aux réseaux****Article 13 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

S'appliquent les dispositions communes applicables à tout ou partie des zones (Titre II).

|  |
|--|
| Article 14 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics |
|--|

### 14-1 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, ...).

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 du Syndicat du Bas Languedoc.

### 14-2 Eaux usées

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.

#### 14-2-1      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 Montpellier Méditerranée Métropole.

#### 14-2-2      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.

### 14-3 Eaux pluviales

Le rejet sur le réseau public d'eaux pluviales, lorsqu'il existe, des débits d'eaux de ruissellement générés par l'aménagement de l'unité foncière et par la(les) construction(s) projetée(s) est doublement limité, d'une part, au débit généré par la situation initiale des terrains avant imperméabilisation (principe du bilan hydraulique neutre et, d'autre part, au débit correspondant à la capacité de ce réseau. En conséquence, des dispositifs de rétention adaptés à l'opération projetée

et à la nature du terrain devront être conçus et réalisés sur la parcelle, à la charge exclusive du pétitionnaire qui devra justifier, sous sa responsabilité, de la conception et du dimensionnement des ouvrages projetés.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, le constructeur devra réaliser sur son terrain et à sa charge exclusive, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant de maîtriser les débits d'eaux de ruissellement généré par l'aménagement de l'unité foncière et par la(les) construction(s) projetée(s). Ces dispositifs devront permettre, selon les cas, soit l'évacuation après régulation de ces eaux pluviales vers un exutoire désigné à cet effet s'il en existe, soit leur infiltration sur le terrain lui-même si ses caractéristiques hydrogéologiques le permettent. En conséquence, des dispositifs adaptés à l'opération projetée et à la nature du terrain devront être conçus et réalisés sur la parcelle, à la charge exclusive du pétitionnaire qui devra justifier sous sa responsabilité, de la conception et du dimensionnement des ouvrages projetés.

Dans tous les cas visés ci-dessus, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales vers les ouvrages récepteurs publics existants à caractère collectif et les exutoires naturels, et ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du Code Civil.

Les eaux de vidange des bassins de natation (piscines) doivent être infiltrées sur le terrain d'assiette de la construction : en cas d'impossibilité dûment justifiée (hydromorphie) ou d'incompatibilité avec la constitution des sols, ces eaux de vidange pourront être dirigées vers le réseau de collecte des eaux pluviales, s'il existe.

#### **14-4 Electricité et télécommunications**

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'aménagement 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 être parfaitement intégrés dans la conception globale de l'ensemble.

#### **14-5 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.

|   |
|---|
| <b>Article 15 - Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques</b> |
|---|

Toute nouvelle construction doit mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très haut débit (fibre optique).

## **TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**



# ZONE AU0

|                      |
|----------------------|
| CARACTERE DE LA ZONE |
|----------------------|

**La zone AU0** est une zone à urbaniser dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une évolution préalable du P.L.U. comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Elle est constituée de deux secteurs :

- **Le secteur AU0-a**, à vocation principale d'habitat, correspondant au secteur de Las Fonts en franchissement de la R613, dans la continuité du secteur de La Fabrique,
- **Le secteur AU0-b**, à vocation d'activités, recouvrant :
  - o Le secteur d'extension de l'Ecoparc, en entrée Est de la commune,
  - o La zone d'activités des Quatre Chemins en entrée Ouest de la commune.

Dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation des différents secteurs de la zone, aucune construction et installation nouvelle n'est autorisée.





# ZONE AUC3

## CARACTERE DE LA ZONE

La zone **AUC3** correspond à une zone à urbaniser destinée à compléter l'offre en logements et répondre aux besoins futurs de la commune.

Elle se divise en trois secteurs :

- le secteur **AUC3a** correspondant au site de La Fabrique, dans le prolongement du centre-ville, en franchissement de la R613, se composant des sous-secteurs **AUC3a1** et **AUC3a2** de hauteurs différenciées du bâti,
- le secteur **AUC3b** correspondant au site de La Garelle, dans le prolongement du centre-ville et de La Fabrique, en franchissement de la R613,
- le secteur **AUC3c** correspondant au site de Puech Long à l'Ouest de la ville.

A vocation principale d'habitat, la zone admet une mixité de fonctions urbaines (commerces, services, équipements).

L'urbanisation de chaque secteur est soumise à des orientations d'aménagement et de programmation.

## RAPPEL

- Les servitudes d'utilité publique s'imposent au P.L.U.
- Lorsque les dispositions réglementaires particulières associées aux prescriptions graphiques du règlement ne sont pas exposées dans le corps du règlement de la zone concernée ou sur le règlement graphique, les prescriptions graphiques du zonage peuvent renvoyer aux dispositions du Titre II et/ou à l'annexe du présent règlement.

## Section 1 – Dispositions relatives à la destination des constructions, aux usages des sols et aux natures d'activité

### Article 1 - Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités interdits

S'appliquent les dispositions communes applicables à tout ou partie des zones (Titre II), auxquelles s'ajoute la réglementation particulière suivante.

#### 1-1 Dispositions générales

Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions destinées à l'exploitation forestière
- Les constructions destinées à la restauration
- Les constructions destinées au commerce de gros
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique
- Les cinémas
- Les salles d'art et de spectacles
- Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- Les constructions destinées à l'industrie
- Les constructions à usage d'entrepôt d'une surface de plancher supérieure à 200 m<sup>2</sup>
- Les centres de congrès et d'exposition
- Les constructions, installations et aménagements qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique
- Les installations classées à l'exception de celles visées à l'article 2 suivant
- Les campings et terrains de caravanage et leurs bâtiments, les habitations légères de loisirs (H.L.L.), les parcs résidentiels de loisirs (P.R.L.) et les villages de vacances
- Les résidences démontables et le stationnement isolé des caravanes
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- Les dépôts de vieilles ferrailles, matériaux de démolition, véhicules désaffectés et déchets
- Les mines et carrières
- La création de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés
- La création de parcs d'attractions et de golfs

#### 1-2 Dispositions particulières

Dans les franges urbaines d'une profondeur de 5 mètres figurées au règlement graphique, sont interdits tous les types d'usage, affectation des sols, constructions et activités à l'exception de ceux visés au 2-3 de l'article 2 ci-après.

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

S'appliquent les dispositions communes applicables à tout ou partie des zones (Titre II), auxquelles s'ajoute la réglementation particulière suivante.

## 2-1 Dispositions générales

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 destinées à l'exploitation agricole
- Les constructions destinées à l'artisanat et commerce de détail
- Les constructions destinées aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Les équipements sportifs
- Les autres équipements recevant du public
- Les constructions à usage d'entrepôt d'une surface de plancher inférieure ou égale à 200 m<sup>2</sup>
- Les constructions destinées au bureau
- Les installations classées compatibles avec la proximité d'habitations

## 2-2 Modalités d'urbanisation

### 2-2-1      Modalités générales :

L'urbanisation devra être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation propres à chaque secteur.

### 2-2-2      Modalités particulières aux secteurs AUC3a et AUC3b :

Les constructions seront autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, constituée en une ou plusieurs tranches, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

### 2-2-3      Modalités particulières au secteur AUC3c :

Les constructions seront autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, constituée en une ou plusieurs tranches.

## 2-3 Dispositions particulières

Dans les franges urbaines d'une profondeur de 5 mètres figurées au règlement graphique, seuls sont admis :

- Les annexes ne permettant pas une occupation humaine permanente (par exemple, les piscines et leurs locaux techniques),
- L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. sous réserve que ces constructions soient situées en tout ou partie dans la frange urbaine,
- Les ouvrages techniques tels que bassins de rétention,
- Les exhaussements et affouillements du sol nécessaires à la réalisation d'un projet autorisé dans la zone.

## Article 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

### 3-1 Dispositions particulières au secteur AUC3a

Au moins 35% du nombre de logements et au moins 20% de la surface de plancher destinée à l'habitation doivent être affectés au logement locatif social.

Lorsqu'un projet fait partie d'une opération d'aménagement d'ensemble (ZAC, permis d'aménager, lotissement, AFU), cette obligation d'affecter 35% 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.

### 3-2 Dispositions particulières aux secteurs AUC3b et AUC3c

Au moins 35% du nombre de logements et au moins 20% de la surface de plancher destinée à l'habitation doivent être affectés au logement locatif social.

Lorsqu'un projet fait partie d'une opération d'aménagement d'ensemble (ZAC, permis d'aménager, lotissement, AFU), cette obligation d'affecter 35% 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.

Au moins 20% du nombre de logements doivent être affectés à des logements en accession abordable à la propriété telle que définie au Lexique du règlement (Titre I).

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

### Sous-section 2-1 : Dispositions relatives à la volumétrie et à l'implantation des constructions

## Article 4 - Emprise au sol

Non réglementé

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

S'appliquent les dispositions communes applicables à tout ou partie des zones (Titre II), auxquelles s'ajoute la réglementation particulière suivante.

### **5-1 Dispositions particulières au secteur AUC3a**

#### 5-1-1 Dispositions particulières au secteur AUC3a1 :

Les constructions doivent être implantées en recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes et projetées si aucune disposition ne figure au document graphique.

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées :

- Lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état et sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci ;
- Lorsque le projet de construction est édifié à l'intérieur d'une opération d'aménagement d'ensemble ;
- En limite d'emprises publiques autres que les voies automobiles.

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

Les piscines ne dépassant pas de 0,60 mètre le niveau du sol fini pourront être implantées à 2 mètres minimum de l'alignement.

#### 5-1-2 Dispositions particulières au secteur AUC3a2 :

Si aucune disposition ne figure au document graphique, les constructions seront implantées :

- Soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées,
- Soit en recul minimum de 3 mètres des voies et emprises publiques existantes ou projetées.

L'implantation des locaux et aires de présentation nécessaires au stockage des déchets est autorisée à l'alignement.

Les saillies sur alignement sont autorisées, à condition qu'elles n'avancent pas de plus de 2 m et qu'elles soient situées à 4,5 mètres minimum par rapport au sol fini.

### **5-2 Dispositions particulières aux secteurs AUC3b et AUC3c**

S'appliquent les dispositions communes applicables à tout ou partie des zones (Titre II), auxquelles s'ajoute la réglementation particulière suivante.

#### 5-2-1 Dispositions générales :

Les constructions doivent être implantées en recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes et projetées si aucune disposition ne figure au document graphique.

5-2-2 Dispositions particulières :

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées :

- Pour contribuer à un meilleur ordonnancement de la rue, de l'espace urbain, une animation et un rythme de la façade sur voie lorsque l'expression architecturale le justifie ;
- Lorsqu'il est nécessaire de protéger un élément repéré au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme ;
- Lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots ;
- Lorsque le projet de construction est édifié à l'intérieur d'une opération d'aménagement ;
- Si la construction assure une continuité avec l'immeuble voisin existant (hormis les annexes) à condition de contribuer à une meilleure intégration de la construction dans le paysage urbain ;
- 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 ou de surélévation sur l'emprise préexistante ou existante d'un bâtiment ne respectant pas le recul imposé ;
- En cas d'extension d'une construction existante ne respectant pas le recul imposé, sous réserve de ne pas réduire le recul existant ;
- Pour les nouvelles constructions qui sont édifiées à l'angle de deux voies pour lesquelles un pan coupé peut être demandé.

Les dispositions visées au 5-2-1 ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics, aux ouvrages techniques d'intérêt public.

5-2-3 Dispositions concernant les saillies sur alignement :

Le cas échéant, les saillies sur alignement sont autorisées, à condition qu'elles n'avancent pas de plus de 0,80 m et qu'elles soient situées à 4 mètres minimum au-dessus du niveau du trottoir ou du passage piétons et 4,50 mètres minimum au-dessus du niveau de la chaussée dans les voies dépourvues de trottoir.

5-2-4 Piscines non couvertes ou dont la couverture est inférieure à 1,80 mètre de hauteur :

Les piscines et leurs locaux techniques doivent être implantés à une distance minimale de 1 mètre de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées.

## Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

S'appliquent les dispositions communes applicables à tout ou partie des zones (Titre II), auxquelles s'ajoute la réglementation particulière suivante.

### **6-1 Dispositions particulières au secteur AUC3a**

6-1-1 Dispositions générales :

Les constructions sont implantées :

- soit sur une des limites séparatives latérales,
- soit en retrait des limites séparatives de telle façon que la distance (L) comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche des limites

séparatives soit au moins égale à la moitié de la hauteur (H) du bâtiment avec un minimum de 3 mètres ( $L \geq H/2 \geq 3$  m).

**6-1-2**      Dispositions particulières :

Les piscines ne dépassant pas de 0,60 mètre le niveau du sol fini pourront être implantées à 1 mètre minimum des limites séparatives ; celles dépassant 0,60 mètre de hauteur seront implantées à 3 mètres minimum des limites séparatives.

**6-2 Dispositions particulières aux secteurs AUC3b et AUC3c**

**6-2-1**      Dispositions générales :

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives dès lors qu'elles n'excèdent pas une hauteur de 4 mètres et sous réserve que la longueur cumulée des constructions en limites n'excède pas 13 mètres.

A défaut, la distance (L) comptée horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la hauteur (H) du bâtiment avec un minimum de 4 mètres ( $L \geq H/2 \geq 4$  m).

**6-2-2**      Dispositions particulières :

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées :

- Lorsqu'il est nécessaire de protéger un élément repéré au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme ;
- Lorsque le projet de construction peut être adossé à une construction existante en bon état et de dimensions égales ou supérieures pour masquer les héberges voisines ;
- Lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots ;
- Lorsque le projet de construction est édifié à l'intérieur d'une opération d'aménagement ;
- En cas de reconstruction ou de surélévation sur l'emprise préexistante ou existante d'un bâtiment ne respectant pas les implantations imposées ;
- En cas d'extension d'une construction existante ne respectant pas les implantations imposées, sous réserve, lorsque la construction existante ne respecte pas le recul minimum imposé, de ne pas réduire le recul existant.

Les dispositions visées au 6-2-1 ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics, aux ouvrages techniques d'intérêt public.

**6-2-3**      Piscines non couvertes ou dont la couverture est inférieure à 1,80 m de hauteur

Les piscines et leurs locaux techniques doivent être implantés à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives latérales.

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

S'appliquent les dispositions communes applicables à tout ou partie des zones (Titre II), auxquelles s'ajoute la réglementation particulière suivante.

### 7-1 Dispositions particulières au secteur AUC3a

Non réglementé

### 7-2 Dispositions particulières aux secteurs AUC3b et AUC3c

La distance comptée horizontalement entre tout point de deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du plus haut bâtiment avec un minimum de 4 mètres ( $L \geq H/2 \geq 4$  m).

## Article 8 - Hauteur maximale des constructions

### 8-1 Dispositions particulières au secteur AUC3a

Par exception aux dispositions communes applicables à tout ou partie des zones (Titre II), s'applique la réglementation particulière suivante.

La hauteur des constructions doit satisfaire deux règles cumulatives :

- la hauteur maximale autorisée,
- la hauteur des constructions en fonction de la largeur de la voie

#### 8-1-1      Hauteur maximale :

La hauteur maximale d'une construction est définie comme la différence maximale d'altitude mesurée verticalement entre :

- l'égout du toit pour les constructions à toiture en pente, ou tout point de la construction pour les constructions à toiture terrasse, superstructures comprises à l'exception des cheminées, antennes, enseignes, dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire et dispositifs assurant la sécurité des personnes,
- et le point le plus proche correspondant au niveau du sol fini.

Lorsque la voie est en pente, les façades des constructions seront divisées en sections n'excédant pas 15 mètres de longueur et la hauteur sera mesurée au milieu de chacune d'elles.

La hauteur maximale des constructions est limitée à :

| Secteurs      | Hauteur en mètre | Hauteur en niveaux |
|---------------|------------------|--------------------|
| <b>AUC3a1</b> | 8,50 mètres      | R+1                |
| <b>AUC3a2</b> | 13 mètres        | R+2+attique        |

**En secteur AUC3a2**, l'attique sera obligatoirement implanté en retrait sur au moins 3 côtés du bâtiment. La surface de plancher de ce dernier niveau ne devra pas excéder 60 % de la surface du niveau inférieur. (cf. Figure 15)

Les constructions peuvent présenter des sous-sols semi-enterrés qui ne sont pas comptabilisés comme niveau. (cf. Figure 16)



Figure 15 : R+2+Attique

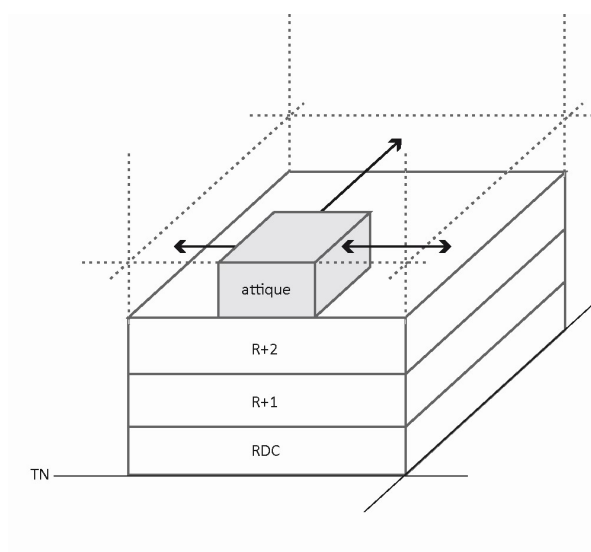
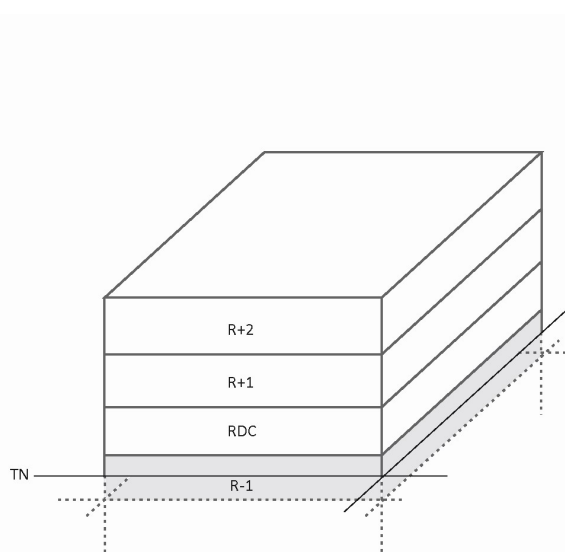


Figure 16 : Niveau semi-enterré



### 8-1-2 Hauteur relative :

La hauteur des constructions doit être égale ou inférieure à la largeur de la voie augmentée éventuellement du recul par rapport à l'alignement.

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

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

## 8-2 Dispositions particulières aux secteurs AUC3b et AUC3c

S'appliquent les dispositions communes applicables à tout ou partie des zones (Titre II), auxquelles s'ajoute la réglementation particulière suivante.

La hauteur maximale des constructions, calculée conformément au Lexique (Titre I), est limitée à 12 mètres et deux niveaux au-dessus du rez-de-chaussée (R+2).

### Sous-section 2-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

#### Article 9 - Caractéristiques architecturales et paysagères

S'appliquent les dispositions communes applicables à tout ou partie des zones (Titre II), auxquelles s'ajoute la réglementation particulière suivante.

## 9-1 Dispositions générales

- 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.
- 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.
- Les constructions neuves, les extensions et les clôtures présenteront une simplicité, un volume, une unité d'aspect et de matériaux, ainsi que de couleur, compatibles avec la topographie du site, avec le contexte urbain et paysager environnant et visible, ainsi qu'avec la forme et l'orientation de la parcelle sur lesquelles elles s'implantent.
- Les murs pignons et bâtiments annexes doivent faire l'objet de la même attention que le bâtiment principal et doivent être traités en harmonie avec celui-ci, tant au point de vue des matériaux que de leurs volumes, formes et couleurs.

## 9-2 Dispositions particulières au secteur AUC3a

### 9-2-1      Façades :

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles. La couleur dominante sera définie sur une base de tonalité claire. Des matériaux et des tonalités différents sont admis ponctuellement pour souligner certains aspects architecturaux dans le cadre d'une composition d'ensemble. Les teintes seront conformes à la palette de couleur en mairie.

### 9-2-2      Toitures :

Les toitures seront composées de pentes et/ou de terrasses.

Les toitures en pente seront recouvertes de tuiles.

Les toitures terrasses représenteront au maximum 40 % de la surface totale du niveau inférieur, sauf **en secteur AUC3a2** pour le niveau d'attique. Dans ce secteur, les toitures des attiques seront en terrasses.

### 9-2-3      Clôtures :

En limite d'espace public, les clôtures ne pourront excéder une hauteur de 2 mètres et seront doublées d'une haie arbustive d'essence locale. Elles seront composées :

- soit d'un muret d'une hauteur maximale de 1,20 mètre surmonté d'un élément serrurier ou bois,
- soit, **uniquement en secteur AUC3a2**, d'un grillage à maille rigide ou d'une grille type parc lorsque la clôture délimite un espace paysager

En limite privative, les clôtures ne pourront excéder une hauteur de 2 mètres. Elles seront grillagées et doublées de chaque côté d'une haie arbustive d'essence locale.

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

9-2-4 Dispositifs d'énergie solaire :

En cas d'utilisation de l'énergie solaire (principe actif ou passif) soit en façade soit en toiture, une adaptation aux articles 9-2-1 et 9-2-2 ci-dessus est admise pour permettre son bon fonctionnement. Ces éléments d'architecture devront être intégrés à la conception architecturale et devront figurer sur les plans et élévations annexés à la demande de permis de construire.

**9-3 Dispositions particulières aux secteurs AUC3b et AUC3c**

9-3-1 Traitement des façades :

• Dispositions générales :

- Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles.
- Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduits, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, ne peuvent être laissés apparents ni sur les parements extérieurs 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.

• Enduits :

- Le revêtement des façades devra être réalisé par un enduit couleur ocre clair.
- Les teintes des façades doivent respecter le ton des enduits anciens du bourg, couleur ocre clair, pierre calcaire.
- Les enduits seront de granulométrie fine, finition taloché fin (finitions interdites : grain grossier et écrasé, enduit gratté).

• Menuiseries :

- Les volets roulant sont autorisés sous réserve que leur coffre ne soit pas apparent.

• Gouttières et descentes pluviales :

- Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales et descentes d'eaux présents en façade suivent des parcours verticaux, de préférence en limite séparative, les coudes et autres sinuosités sur le plan de la façade sont interdits.

9-3-2 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.
- Les toitures en pente, comprise entre 25 et 35 %, doivent être recouvertes de tuile canal de teinte ocre clair.

- Des pentes et matériaux de couverture différents peuvent être admis pour l'implantation de panneaux solaires, de dispositifs photovoltaïques ou de dispositifs de récupération des eaux de pluie,... Ces dispositifs doivent être inclus dans le pan de toiture, sans débord.
- Les toitures terrasses sont admises partiellement, soit en tant qu'éléments de raccordement entre toits, soit en tant que terrasses plantées ou accessibles.
- Le traitement des vérandas peut être réalisé en matériaux contemporains.
- Les garde-corps de sécurité des toitures terrasses doivent être intégrés à la conception de la façade.
- Les égouts de toitures en tuiles présenteront :
  - soit un avant toit débordant d'une longueur équivalente à un pureau de tuile canal, reposant sur chevron et volige
  - soit une génoise (deux rangs minimum) en terre cuite.
- Les planelles et corniches sont autorisées.
- Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales et descentes d'eaux présents en façade suivent des parcours verticaux, de préférence en limite séparative, les coudes et autres sinuosités sur le plan de la façade sont interdits.
- Les captages de débords de toiture sont interdits.

9-3-3 Clôtures :

- La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres.
- Les clôtures sur espace public sont constituées soit :
  - d'un mur plein en harmonie avec les façades alentours,
  - d'un mur bahut (hauteur maximale 0,80 m) surmonté d'une grille à barreaudage vertical accompagné de plantations
  - d'un simple grillage.
- Les clôtures en limite séparative sont constituées soit :
  - d'un mur bahut (hauteur maximale 0,80 m) surmonté d'un grillage doublé d'une haie végétale
  - d'un simple grillage doublé d'une haie vive sur toute sa hauteur.
- Les clôtures maçonnées seront obligatoirement enduites et teintées dans la même gamme que les façades.
- Les matériaux par plaques (de type fibrociment, etc.) ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type brique creuse, parpaing, etc.) sont interdits.
- Tout portique ou élément décoratif tel que roue de charrette, dé etc... sont interdits.

9-3-4 Edicules techniques :

- 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.
- Aucun ouvrage technique de type VMC ne devra être visible en toiture, ils seront inclus dans une souche enduite de la même teinte que l'ensemble de la construction.
- 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.
- Pour les toitures en pente, les dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire devront être intégrés dans le plan de la toiture sans débord.
- Les procédés de traitement par camouflage sont possibles.

- Les antennes et les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions, sauf impossibilité technique.
- En cas d'utilisation de l'énergie solaire (principe actif ou passif) soit en façade soit en toiture, une adaptation aux articles façade et toiture est admise pour permettre son bon fonctionnement. Ces éléments d'architecture devront être partie intégrante de la conception d'ensemble de la construction.

Article 10 - Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

**Sous-section 2-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de constructions**

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

S'appliquent les dispositions communes applicables à tout ou partie des zones (Titre II), auxquelles s'ajoute la réglementation particulière suivante.

**11-1 Dispositions particulières au secteur AUC3a**

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.

20 % au moins de la surface de l'unité foncière ou de l'opération d'aménagement d'ensemble doivent être traités en espaces libres et comporter au moins un arbre de haute tige pour 50 m<sup>2</sup> d'espace de pleine terre.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, 10 % au moins de la superficie de l'opération doivent être réservés en espaces communs aménagés. Cette surface sera conçue et traitée pour une utilisation piétonnière, de jeux, d'espace vert ou de bassins de rétention accessibles.

**11-2 Dispositions particulières aux secteurs AUC3b et AUC3c**

**11-2-1 Dispositions générales :**

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 d'entre eux dont la suppression s'avère nécessaire, doivent faire l'objet de mesures compensatoires.

Les éléments de paysage à protéger identifiés au règlement graphique au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme et les éléments à protéger pour motif écologique identifiés au titre de l'article L151-23 du même code doivent être préservés. Le régime et les dispositions spécifiques applicables à ces éléments sont exposés en annexe du règlement.

11-2-2 Plantations d'alignement le long des voies et aux aires de stationnement :

Les voies nouvelles ayant une emprise supérieure à 12 mètres doivent être plantées sur un des côtés de la chaussée minimum. Le nombre et la variété des arbres et plantations seront déterminés en accord avec la commune.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre emplacements en enfilade et pour six emplacements en opposition.

Cette disposition ne concerne pas les parkings couverts ou réalisés sur dalle, étant précisé pour ces derniers qu'au moins 30% de la surface de la dalle supérieure doivent être végétalisés (arbres ou arbustes en bacs, ou plantes grimpantes et/ou tapissantes).

11-2-3 Espaces libres et espaces de pleine terre :

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 libres d'un seul tenant, en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins, et la végétalisation des fonds de parcelles.

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

La marge de recul entre les constructions et l'alignement par rapport aux voies et emprises publiques doit être traitée en espace paysager.

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

20 % au moins de la surface de l'unité foncière ou de l'opération d'aménagement d'ensemble doivent être traités en espaces libres et comporter au moins un arbre de haute tige pour 50 m<sup>2</sup> d'espace de pleine terre.

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

**Sous-section 2-4 : Stationnement****Article 12 - Obligations imposées en matière de stationnement**

S'appliquent les dispositions communes applicables à tout ou partie des zones (Titre II).

**12-1 Dispositions générales**

Les besoins minima à prendre en compte sont déclinés dans le tableau suivant.

| Destinations   | Sous-destinations  | Besoins minima   |   |
|--|--|--|---|
|  |  | En secteurs AUC3a1, AUC3b et AUC3c   | En secteur AUC3a2   |
| <b>Habitation</b>  | <b>Logement</b>  | - 2 places par logement, dont une place attenante et accessible depuis le domaine public<br>- Dans les opérations d'aménagement d'ensemble : 2 places par logement, dont une place accessible depuis le domaine public | - 1 place pour les logements de moins de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher<br>- 1,5 place pour les logements de 50 m <sup>2</sup> ou plus de surface de plancher |
|  | Logement locatif social  | 1 place par logement   |   |
|  | <b>Hébergement</b>   | 1 place pour 3 lits  |   |
| <b>Commerce et activités de service</b>                      | <b>Artisanat et commerce de détail</b>   | Le stationnement prévu doit répondre aux besoins de l'opération  |   |
|  | <b>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</b>               | Le stationnement prévu doit répondre aux besoins de l'opération  |   |
| <b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>   | <b>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</b> | Le stationnement prévu doit répondre aux besoins de l'opération  |   |
|  | <b>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</b>                 |  |   |
|  | <b>Equipements sportifs</b>  |  |   |
|  | <b>Autres équipements recevant du public</b>                                       |  |   |
| <b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b> | <b>Bureau</b>  | 1 place par tranche de 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher  |   |

### 12-2 Dispositions particulières

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble créant plus de 10 logements, s'ajoute l'obligation de créer des places de stationnement destinées aux visiteurs à raison de 1 place pour 3 logements.

### 12-3 Dispositions particulières au stationnement des vélos en secteur AUC3a

Par dérogation aux dispositions du Titre II, lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux

seuls occupants de l'immeuble, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos (cycles et cycles à pédalage assisté) répondant aux caractéristiques minimales suivantes :

- 0,75m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales,
- 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas,
- avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.

## Section 3 – Dispositions relatives aux équipements et aux réseaux

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

S'appliquent les dispositions communes applicables à tout ou partie des zones (Titre II).

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

#### 14-1 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, ...).

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 du Syndicat du Bas Languedoc.

#### 14-2 Eaux usées

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.

##### 14-2-1    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 Montpellier Méditerranée Métropole.



**14-2-2 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.

**14-3 Eaux pluviales**

Le rejet sur le réseau public d'eaux pluviales, lorsqu'il existe, des débits d'eaux de ruissellement générés par l'aménagement de l'unité foncière et par la(les) construction(s) projetée(s) est doublement limité, d'une part, au débit généré par la situation initiale des terrains avant imperméabilisation (principe du bilan hydraulique neutre et, d'autre part, au débit correspondant à la capacité de ce réseau. En conséquence, des dispositifs de rétention adaptés à l'opération projetée et à la nature du terrain devront être conçus et réalisés sur la parcelle, à la charge exclusive du pétitionnaire qui devra justifier, sous sa responsabilité, de la conception et du dimensionnement des ouvrages projetés.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, le constructeur devra réaliser sur son terrain et à sa charge exclusive, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant de maîtriser les débits d'eaux de ruissellement généré par l'aménagement de l'unité foncière et par la(les) construction(s) projetée(s). Ces dispositifs devront permettre, selon les cas, soit l'évacuation après régulation de ces eaux pluviales vers un exutoire désigné à cet effet s'il en existe, soit leur infiltration sur le terrain lui-même si ses caractéristiques hydrogéologiques le permettent. En conséquence, des dispositifs adaptés à l'opération projetée et à la nature du terrain devront être conçus et réalisés sur la parcelle, à la charge exclusive du pétitionnaire qui devra justifier sous sa responsabilité, de la conception et du dimensionnement des ouvrages projetés.

Dans tous les cas visés ci-dessus, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales vers les ouvrages récepteurs publics existants à caractère collectif et les exutoires naturels, et ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du Code Civil.

Les eaux de vidange des bassins de natation (piscines) doivent être infiltrées sur le terrain d'assiette de la construction : en cas d'impossibilité dûment justifiée (hydromorphie) ou d'incompatibilité avec la constitution des sols, ces eaux de vidange pourront être dirigées vers le réseau de collecte des eaux pluviales, s'il existe.

**14-4 Electricité et télécommunications**

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'aménagement 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 être parfaitement intégrés dans la conception globale de l'ensemble.

#### **14-5 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.

|  |
|--|
| <p><b>Article 15 - Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques</b></p> |
|--|

Toute nouvelle construction doit mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très haut débit (fibre optique).

# **TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**



# ZONE A

## CARACTERE DE LA ZONE

La zone A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend plusieurs secteurs :

- le secteur Ac correspondant à des corridors écologiques dont les enjeux de fonctionnalité induisent des limitations des droits à construire,
- le secteur Ar correspondant à des réservoirs de biodiversité terrestres dont la patrimonialité et les enjeux de préservation induisent des limitations des droits à construire ; ce secteur comprend secteurs spécifiques liés au projet d'Agro-Ecopôle sur le domaine de Mirabeau :
  - o le secteur Ar1 destiné à la construction d'une bergerie liée à l'Agro-Ecopôle,
  - o le secteur Ar2 destiné à l'édification de serres maraîchères liées à l'Agro-Ecopôle.
- le secteur As correspondant à un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) recouvrant le domaine de Mirabeau, siège de l'Agro-Ecopôle, dans lequel des constructions nouvelles, des travaux de démolition/reconstruction, de réhabilitation et d'extension du bâti existant sont autorisés.

## RAPPEL

- Les servitudes d'utilité publique s'imposent au P.L.U.
- Lorsque les dispositions réglementaires particulières associées aux prescriptions graphiques du règlement ne sont pas exposées dans le corps du règlement de la zone concernée ou sur le règlement graphique, les prescriptions graphiques du zonage peuvent renvoyer aux dispositions du Titre II et/ou à l'annexe du présent règlement.

## Section 1 – Dispositions relatives à la destination des constructions, aux usages des sols et aux natures d'activité

### Article 1 - Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités interdits

S'appliquent les dispositions communes applicables à tout ou partie des zones (Titre II), auxquelles s'ajoute la réglementation particulière suivante.

#### 1-1 Dispositions générales

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article 2 ci-dessous.

#### 1-2 Dispositions particulières

##### 1-2-1      Espaces minimum de bon fonctionnement des cours d'eau :

Dans une bande de 12 mètres de part et d'autre de l'axe des cours repérés au règlement graphique, toute construction ou installation nouvelle est interdite.

##### 1-2-2      Zones inondables :

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation repérés au règlement graphique, sont en outre interdites les occupations et utilisations du sol visées au règlement du P.P.R.I. en fonction du type de zone inondable.

##### 1-2-3      Secteurs Ac et Ar :

Les centrales photovoltaïques au sol sont interdites.

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

S'appliquent les dispositions communes applicables à tout ou partie des zones (Titre II), auxquelles s'ajoute la réglementation particulière suivante.

#### 2-1 Dispositions générales, hors secteurs Ac, Ar et As

Sont admises sous les conditions suivantes :

- a) 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 accessoires à l'exploitation dès lors qu'une présence permanente et rapprochée de l'exploitation est nécessaire, à raison d'un logement par exploitation et sous réserve des conditions cumulatives suivantes :

- que le logement soit édifié simultanément ou postérieurement aux bâtiments de l'exploitation à laquelle il se rapporte,
  - que la surface de plancher du logement n'excède pas 200 m<sup>2</sup>, y compris les annexes,
  - que le logement soit implanté en tous points dans un rayon de 50 mètres autour des bâtiments de l'exploitation à laquelle il se rapporte.
- b) 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 ;
- c) Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- d) Les extensions et les annexes des bâtiments d'habitation non liés à une exploitation agricole existants à la date d'approbation du PLU (date de référence), dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
- les extensions et annexes ne doivent pas avoir pour effet de créer un logement supplémentaire ;
  - concernant les extensions :
    - o qu'elles n'excèdent pas, à elles seules ou par répétition, 20 % de la surface de plancher existante à la date de référence, dans la limite de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire,
    - o et qu'elles n'excèdent pas, à elles seules ou par répétition, 40 % de l'emprise au sol existante à la date de référence ;
  - concernant les annexes :
    - o que l'emprise au sol de l'ensemble des annexes existantes ou projetées d'une même unité foncière n'excède pas 40 m<sup>2</sup>, y compris les bassins de piscine ;
    - o que les annexes soient édifiées en tous points dans un rayon maximal de 20 mètres à compter du nu extérieur de la façade de l'habitation à laquelle elles se rapportent, sauf contrainte topographique ou environnementale (risque d'inondation notamment).
- e) Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à l'exploitation agricole.

## **2-2 Dispositions particulières aux secteurs Ac et Ar, hors secteurs Ar1 et Ar2**

Sont admises sous les conditions suivantes :

- a) 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 accessoires à l'exploitation dès lors qu'une présence permanente et rapprochée de l'exploitation est nécessaire, à raison d'un logement par exploitation et sous réserve des conditions cumulatives suivantes :

- que le logement soit édifié simultanément ou postérieurement aux bâtiments de l'exploitation à laquelle il se rapporte,
- que la surface de plancher du logement n'excède pas 120 m<sup>2</sup>, y compris les annexes,
- que le logement soit implanté en tous points dans un rayon de 20 mètres autour des bâtiments de l'exploitation à laquelle il se rapporte.

- b) 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 ;

L'ensemble des constructions et installations visées aux a) et b) ci-dessus ne pourra excéder :

- **En secteur Ac :**
  - o Pour une exploitation nouvelle : 300 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale,
  - o Pour une exploitation existante : 300 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol existante à la date de référence ;
- **En secteur Ar :**
  - o Pour une exploitation nouvelle : 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale,
  - o Pour une exploitation existante : 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol existante à la date de référence ;

- c) Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, sous réserve de ne pas excéder :

- **En secteur Ac :**
  - o Pour une construction ou installation nouvelle : 300 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale,
  - o Pour une construction ou installation existante : 300 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol existante à la date de référence ;
- **En secteur Ar :**
  - o Pour une construction ou installation nouvelle : 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale,
  - o Pour une construction ou installation existante : 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol existante à la date de référence ;

- d) Les extensions et les annexes des bâtiments d'habitation non liés à une exploitation agricole existants à la date d'approbation du PLU (date de référence), dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve des conditions cumulatives suivantes :



- les extensions et annexes ne doivent pas avoir pour effet de créer un logement supplémentaire ;
- concernant les extensions :
  - qu'elles n'excèdent pas, à elles seules ou par répétition, 15 % de la surface de plancher existante à la date de référence, dans la limite de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire,
  - et qu'elles n'excèdent pas, à elles seules ou par répétition, 30 % de l'emprise au sol existante à la date de référence ;
- concernant les annexes :
  - que l'emprise au sol de l'ensemble des annexes existantes ou projetées d'une même unité foncière n'excède pas 30 m<sup>2</sup>, y compris les bassins de piscine ;
  - que les annexes soient édifiées en tous points dans un rayon maximal de 20 mètres à compter du nu extérieur de la façade de l'habitation à laquelle elles se rapportent, sauf contrainte topographique ou environnementale (risque d'inondation notamment).

### **2-3 Dispositions particulières au secteur Ar1**

Sont admises les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole (y compris le logement accessoire dans les conditions fixées ci-dessous) liées à l'Agro-Ecopôle du domaine de Mirabeau, dans la limite de 700 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale, sous réserve d'être en tous points incluses dans le périmètre du secteur Ar1.

Un unique logement accessoire est admis dans la limite de 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher, sous réserve d'être nécessaire à l'exploitation agricole, qu'il soit édifié simultanément ou postérieurement aux bâtiments de l'exploitation et qu'il soit intégré ou associé au volume desdits bâtiments.

### **2-4 Dispositions particulières au secteur Ar2**

Sont admises les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole (y compris le logement accessoire dans les conditions fixées ci-dessous) liées à l'Agro-Ecopôle du domaine de Mirabeau, dans la limite de 5000 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale, sous réserve d'être en tous points incluses dans le périmètre du secteur Ar2.

### **2-5 Dispositions particulières au secteur As**

Sont admises sous réserve de présenter un lien fonctionnel avec l'Agro-Ecopôle du domaine de Mirabeau, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ;
- b) 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 ;

- c) Les constructions destinées au fonctionnement et à l'entretien de l'Agro-Ecopôle suivantes :
- 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 d'une clientèle
  - Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique
  - Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
  - Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
  - Les autres équipements recevant du public
  - Les constructions destinées au bureau
  - Les centres de congrès et d'exposition
- d) Les aires de stationnement de surface sous réserve d'être traitées en matériaux perméables.

Les constructions et installations visées aux a), b) et c) ci-dessus seront réalisées de manière privilégiée dans les volumes des bâtiments existants, le cas échéant par des travaux de réhabilitation ou de démolition/reconstruction.

Les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes ne pourront excéder 10 % de l'emprise au sol totale des bâtiments existants et devront être incluses en tous points dans le périmètre du secteur As, selon une conception cohérente de l'ensemble.

## 2-6 Autres dispositions particulières

### 2-6-1      Espaces minimum de bon fonctionnement des cours d'eau :

Dans une bande de 12 mètres de part et d'autre de l'axe des cours repérés au règlement graphique, l'usage agricole ou récréatif est autorisé sous réserve de respecter les fonctionnalités écologiques, notamment les clôtures doivent être transparentes aux écoulements.

### 2-6-2      Zones inondables :

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation repérés au règlement graphique, les occupations et utilisations du sol admises dans la zone devront respecter les prescriptions du P.P.R.I. en fonction du type de zone inondable.

## Article 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet

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

### Sous-section 2-1 : Dispositions relatives à la volumétrie et à l'implantation des constructions

## Article 4 - Emprise au sol

Hors des cas prévus à l'article 2 ci-dessus, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

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

S'appliquent les dispositions communes applicables à tout ou partie des zones (Titre II), auxquelles s'ajoute la réglementation particulière suivante.

### 5-1 Dispositions générales

Sauf indications graphiques portées au règlement graphique, les constructions doivent s'implanter en retrait minimum de :

- 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute, à l'exception des constructions ou installations suivantes :
  - o Les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
  - o Les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
  - o Les bâtiments d'exploitation agricole ;
  - o Les réseaux d'intérêt public ;
  - o L'extension de constructions existantes.
- 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la R613, à l'exception des constructions ou installations visées ci-dessus, sauf prescriptions graphiques spécifiques portées au règlement graphique ;
- 15 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes départementales ou métropolitaines ;
- 15 mètres de part et d'autre de la limite d'emprise du domaine public ferroviaire ;
- 5 mètres de l'alignement des autres voies et emprises publiques existantes ou projetées si aucune disposition ne figure au document graphique.

### 5-2 Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées :

- Lorsqu'il est nécessaire de protéger un élément repéré au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme ;
- Pour l'extension des habitations existantes ne respectant pas le recul imposé, sous réserve de ne pas réduire le recul existant,
- Lorsqu'elle est justifiée par des contraintes topographiques ou environnementales (risque d'inondation ou de feu de forêt notamment),
- Pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés nécessitant la proximité de la route,
- **En secteur As**, en cas de travaux de démolition/reconstruction ou d'extension des constructions existantes ne respectant pas les reculs imposés.

## Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

S'appliquent les dispositions communes applicables à tout ou partie des zones (Titre II), auxquelles s'ajoute la réglementation particulière suivante.

### 6-1 Dispositions générales

Les constructions doivent s’implanter en recul minimum de 5 mètres des limites séparatives.

**Dans les secteurs Ar1 et Ar2**, pour l’application de cette disposition, les limites du secteur seront considérées comme limites séparatives.

### 6-2 Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées :

- Lorsqu’il est nécessaire de protéger un élément repéré au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l’Urbanisme ;
- Pour l’extension des habitations existantes ne respectant pas le recul imposé, sous réserve de ne pas réduire le recul existant,
- Lorsqu’elle est justifiée par des contraintes topographiques ou environnementales (risque d’inondation ou de feu de forêt notamment),
- **En secteur As**, en cas de travaux de démolition/reconstruction ou d’extension des constructions existantes ne respectant pas les reculs imposés.

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

Non réglementé

Article 8 - Hauteur maximale des constructions

S’appliquent les dispositions communes applicables à tout ou partie des zones (Titre II), auxquelles s’ajoute la réglementation particulière suivante.

### 8-1 Dispositions générales

La hauteur maximale des constructions, calculée conformément au Lexique (Titre I), est limitée à 9 mètres.

Les extensions des bâtiments d’habitation existants ne pourront excéder la hauteur du bâtiment existant auquel elles se rapportent, dans la limite d’une hauteur de 9 mètres calculée conformément au Lexique (Titre I).

Les annexes des bâtiments d’habitation existants autorisées au titre de l’article 2 ci-dessus ne peuvent excéder 4 mètres.

### 8-2 Dispositions particulières

La hauteur maximale des constructions, calculée conformément au Lexique (Titre I), ne peut excéder :

| Secteur | Hauteur maximale   |
|---------|--|
| As      | la hauteur du plus haut bâtiment existant sur le secteur |
| Ar1     | 4,5 mètres   |
| Ar2     | 4 mètres   |

### **Sous-section 2-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

#### Article 9 - Caractéristiques architecturales et paysagères

S'appliquent les dispositions communes applicables à tout ou partie des zones (Titre II), auxquelles s'ajoute la réglementation particulière suivante.

#### **9-1 Dispositions générales**

##### 9-1-1 Aspect général des constructions

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

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux ainsi que de couleur, compatibles avec la topographie du site et avec le contexte paysager environnant et visible.

Toute utilisation de matériaux susceptibles de présenter un aspect précaire ou provisoire est interdite. Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes, de qualité, conservant une stabilité dans le temps.

La création d'une nouvelle exploitation devra faire l'objet d'une conception d'ensemble du bâti.

L'extension des constructions, en particulier des habitations existantes, doit respecter les volumes, les caractéristiques architecturales et les pentes de toitures des constructions existantes.

Les annexes doivent présenter une harmonie d'aspect et de matériaux avec les bâtiments principaux.

Une architecture de facture contemporaine n'est pas à exclure, notamment pour répondre à des objectifs environnementaux (constructions privilégiant les installations de production d'énergies renouvelables, constructions remplissant des critères de performance énergétique), dans la mesure où elle répond à une mise en oeuvre de qualité (conception et réalisation) et aux critères d'insertion dans le site.

##### 9-1-2 Traitement des façades

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.

9-1-3 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.

9-1-4 Clôtures

Les clôtures en maçonnerie sont interdites.

Les clôtures autres qu'agricoles seront constituées d'un simple grillage et obligatoirement doublées d'une haie végétale vive d'essences locales.

**9-2 Dispositions particulières**

Pour les éléments bâtis ou ensembles bâtis cohérents identifiés au règlement graphique au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, toute opération de réhabilitation ou de rénovation ne sera autorisée que si les implantations, les hauteurs, les volumes et le caractère architectural initial est préservé (nature et composition des matériaux, enduits, percements, modénature des façades, caractéristiques des ouvertures etc.) et sous réserve des prescriptions propres à chaque élément ou ensemble définies à l'annexe du présent règlement.

Article 10 - Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

**Sous-section 2-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de constructions**

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

S'appliquent les dispositions communes applicables à tout ou partie des zones (Titre II), auxquelles s'ajoute la réglementation particulière suivante.

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 d'entre eux dont la suppression s'avère nécessaire, doivent faire l'objet de mesures compensatoires.

Les éléments de paysage à protéger identifiés au règlement graphique au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme et les éléments à protéger pour motif écologique identifiés au titre de l'article L151-23 du même code doivent être préservés. Le régime et les dispositions spécifiques applicables à ces éléments sont exposés en annexe du règlement.

Les constructions et installations nouvelles nécessaires aux exploitations agricoles devront prévoir un accompagnement paysager garantissant une insertion dans le site. Par exemple, par la plantation de haies vives et/ou d'arbres de haute tige.

Les habitations et l'extension de celles existantes s'accompagneront de la mise en place d'écrans végétaux ou haies anti-dérive au contact des espaces cultivés telles que définies au Lexique (Titre I).

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

**En secteur As**, les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

### **Sous-section 2-4 : Stationnement**

#### **Article 12 - Obligations imposées en matière de stationnement**

S'appliquent les dispositions communes applicables à tout ou partie des zones (Titre II), auxquelles s'ajoute la réglementation particulière suivante.

Le stationnement prévu doit répondre aux besoins de l'opération

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

#### **Article 13 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

S'appliquent les dispositions communes applicables à tout ou partie des zones (Titre II).

#### **Article 14 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

S'appliquent les dispositions communes applicables à tout ou partie des zones (Titre II), auxquelles s'ajoute la réglementation particulière suivante.

### **14-1 Eau potable**

#### **14-1-1 Dispositions générales :**

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, ...).

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 du Syndicat du Bas Languedoc.

En l'absence de réseau public d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou forage particulier peut être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur. Dans ce cas, il convient de conditionner la constructibilité des terrains concernés à la possibilité de protéger le captage conformément aux articles R111-10 et R111-11 du code de l'urbanisme, afin de respecter notamment les principes suivants :

- un seul point d'eau situé sur l'assiette foncière du projet,
- une grande superficie des parcelles permettant d'assurer une protection sanitaire du captage,
- une eau respectant les exigences de qualité fixées par le code de la santé publique.

Dans le cas où cette adduction autonome ne serait pas réservée à l'usage personnel d'une famille, une autorisation préfectorale pour l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue.

#### 14-1-2 Dispositions particulières :

**En secteurs As et Ar1**, les constructions et installations nécessitant une alimentation en eau potable seront obligatoirement raccordées au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions visées ci-dessus.

**En secteur Ar2**, en l'absence de réseau public d'eau potable, un captage ou forage particulier pourra être autorisée dans les conditions visées ci-dessus.

### **14-2 Eaux usées**

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.

#### 14-2-1 Eaux usées domestiques :

Le pétitionnaire devra 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 Montpellier Méditerranée Métropole.

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 Montpellier Méditerranée Métropole.

#### 14-2-2 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.

### **14-3 Eaux pluviales**

Le rejet sur le réseau public d'eaux pluviales, lorsqu'il existe, des débits d'eaux de ruissellement générés par l'aménagement de l'unité foncière et par la(les) construction(s) projetée(s) est doublement limité, d'une part, au débit généré par la situation initiale des terrains avant imperméabilisation (principe du bilan hydraulique neutre et, d'autre part, au débit correspondant à la capacité de ce réseau. En conséquence, des dispositifs de rétention adaptés à l'opération projetée et à la nature du terrain devront être conçus et réalisés sur la parcelle, à la charge exclusive du pétitionnaire qui devra justifier, sous sa responsabilité, de la conception et du dimensionnement des ouvrages projetés.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, le constructeur devra réaliser sur son terrain et à sa charge exclusive, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant de maîtriser les débits d'eaux de ruissellement généré par l'aménagement de l'unité foncière et par la(les) construction(s) projetée(s). Ces dispositifs devront permettre, selon les cas, soit l'évacuation après régulation de ces eaux pluviales vers un exutoire désigné à cet effet s'il en existe, soit leur infiltration sur le terrain lui-même si ses caractéristiques hydrogéologiques le permettent. En conséquence, des dispositifs adaptés à l'opération projetée et à la nature du terrain devront être conçus et réalisés sur la parcelle, à la charge exclusive du pétitionnaire qui devra justifier sous sa responsabilité, de la conception et du dimensionnement des ouvrages projetés.

Dans tous les cas visés ci-dessus, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales vers les ouvrages récepteurs publics existants à caractère collectif et les exutoires naturels, et ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du Code Civil.

Les eaux de vidange des bassins de natation (piscines) doivent être infiltrées sur le terrain d'assiette de la construction : en cas d'impossibilité dûment justifiée (hydromorphie) ou d'incompatibilité avec la constitution des sols, ces eaux de vidange pourront être dirigées vers le réseau de collecte des eaux pluviales, s'il existe.

### **14-4 Electricité et télécommunications**

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.

Article 15 - Obligations imposées en matière d'infrastructures, réseaux de communications numériques

Non réglementé



## **TITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**



# ZONE N

## CARACTERE DE LA ZONE

**La zone N** correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

**La zone N** comprend plusieurs secteurs :

- **le secteur Na** correspondant à un secteur d'équipements liés à l'exploitation de l'autoroute,
- **le secteur Nf** correspondant au fuseau d'étude de la Ligne Nouvelle Montpellier-Perpignan (LNMP),
- **le secteur Nr** correspondant à des réservoirs de biodiversité terrestres dont la patrimonialité et les enjeux de préservation induisent des limitations des droits à construire,
- **le secteur Nt** correspondant au secteur du Golf recevant des constructions et installations touristiques,
- **le secteur Nv** correspondant à un secteur destiné à recevoir une aire de grand passage des gens du voyage.

## RAPPEL

- Les servitudes d'utilité publique s'imposent au P.L.U.
- Lorsque les dispositions réglementaires particulières associées aux prescriptions graphiques du règlement ne sont pas exposées dans le corps du règlement de la zone concernée ou sur le règlement graphique, les prescriptions graphiques du zonage peuvent renvoyer aux dispositions du Titre II et/ou à l'annexe du présent règlement.



## Section 1 – Dispositions relatives à la destination des constructions, aux usages des sols et aux natures d'activité

### Article 1 - Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités interdits

S'appliquent les dispositions communes applicables à tout ou partie des zones (Titre II) auxquelles s'ajoute la réglementation particulière suivante.

#### 1-1 Dispositions générales

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article 2 ci-dessous.

#### 1-2 Dispositions particulières

##### 1-2-1      Espaces minimum de bon fonctionnement des cours d'eau :

Dans une bande de 12 mètres de part et d'autre de l'axe des cours repérés au règlement graphique, toute construction ou installation nouvelle est interdite.

##### 1-2-2      Zones inondables :

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation repérés au règlement graphique, sont en outre interdites les occupations et utilisations du sol visées au règlement du P.P.R.I. en fonction du type de zone inondable.

##### 1-2-3      Secteur Nr :

Les centrales photovoltaïques et l'extension de celles existantes au sol sont interdites.

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

S'appliquent les dispositions communes applicables à tout ou partie des zones (Titre II) auxquelles s'ajoute la réglementation particulière suivante.

#### 2-1 Dispositions générales, hors secteurs Na, Nf, Nr, Nt et Nv

Sont admises sous les conditions suivantes :

- a) Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière (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 accessoires à l'exploitation dès lors qu'une présence permanente et rapprochée de l'exploitation est nécessaire, à raison d'un logement par exploitation et sous réserve des conditions cumulatives suivantes :

- que le logement soit édifié simultanément ou postérieurement aux bâtiments de l'exploitation à laquelle il se rapporte,
  - que la surface de plancher du logement n'excède pas 200 m<sup>2</sup>, y compris les annexes,
  - que le logement soit implanté en tous points dans un rayon de 50 mètres autour des bâtiments de l'exploitation à laquelle il se rapporte.
- b) 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 sont situées dans une zone forestière et 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 ;
- c) Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- d) Les extensions et les annexes des bâtiments d'habitation non liés à une exploitation agricole ou forestière existants à la date d'approbation du PLU (date de référence), dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
- les extensions et annexes ne doivent pas avoir pour effet de créer un logement supplémentaire ;
  - concernant les extensions :
    - o qu'elles n'excèdent pas, à elles seules ou par répétition, 20 % de la surface de plancher existante à la date de référence, dans la limite de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire,
    - o et qu'elles n'excèdent pas, à elles seules ou par répétition, 40 % de l'emprise au sol existante à la date de référence ;
  - concernant les annexes :
    - o que l'emprise au sol de l'ensemble des annexes existantes ou projetées d'une même unité foncière n'excède pas 40 m<sup>2</sup>, y compris les bassins de piscine ;
    - o que les annexes soient édifiées en tous points dans un rayon maximal de 20 mètres à compter du nu extérieur de la façade de l'habitation à laquelle elles se rapportent, sauf contrainte topographique ou environnementale (risque d'inondation notamment).
- e) Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière.



## 2-2 Dispositions particulières au secteur Na

Sont admis les constructions, installations, aménagements et dépôts nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation, à la gestion et à l'entretien du domaine public autoroutier et aux infrastructures de transport autoroutier, 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.

## 2-3 Dispositions particulières au secteur Nf

Sont admis les constructions, installations, aménagements et ouvrages nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation, à la gestion et à l'entretien du domaine public ferroviaire et aux infrastructures de transport ferroviaire.

## 2-4 Dispositions particulières aux secteurs Nr

Sont admises sous les conditions suivantes :

- a) Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière (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 accessoires à l'exploitation dès lors qu'une présence permanente et rapprochée de l'exploitation est nécessaire, à raison d'un logement par exploitation et sous réserve des conditions cumulatives suivantes :

- que le logement soit édifié simultanément ou postérieurement aux bâtiments de l'exploitation à laquelle il se rapporte,
- que la surface de plancher du logement n'excède pas 120 m<sup>2</sup>, y compris les annexes,
- que le logement soit implanté en tous points dans un rayon de 20 mètres autour des bâtiments de l'exploitation à laquelle il se rapporte.

- b) 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 ;

L'ensemble des constructions et installations visées aux a) et b) ci-dessus ne pourra excéder :

- Pour une exploitation nouvelle : 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale,
- Pour une exploitation existante : 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol existante à la date de référence ;

- c) Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, sous réserve de ne pas excéder :

- Pour une construction ou installation nouvelle : 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale,
- Pour une construction ou installation existante : 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol existante à la date de référence ;

- d) Les extensions et les annexes des bâtiments d'habitation non liés à une exploitation agricole ou forestière existants à la date d'approbation du PLU (date de référence), dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
- les extensions et annexes ne doivent pas avoir pour effet de créer un logement supplémentaire ;
  - concernant les extensions :
    - o qu'elles n'excèdent pas, à elles seules ou par répétition, 15 % de la surface de plancher existante à la date de référence, dans la limite de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire,
    - o et qu'elles n'excèdent pas, à elles seules ou par répétition, 30 % de l'emprise au sol existante à la date de référence ;
  - concernant les annexes :
    - o que l'emprise au sol de l'ensemble des annexes existantes ou projetées d'une même unité foncière n'excède pas 30 m<sup>2</sup>, y compris les bassins de piscine ;
    - o que les annexes soient édifiées en tous points dans un rayon maximal de 20 mètres à compter du nu extérieur de la façade de l'habitation à laquelle elles se rapportent, sauf contrainte topographique ou environnementale (risque d'inondation notamment).

### **2-5 Dispositions particulières au secteur Nt**

Sont admises les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs à vocation touristique et de loisirs, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

### **2-6 Dispositions particulières au secteur Nv**

Sont admis les installations et aménagements légers destinés à l'aire de grand passage des gens du voyage, 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.

### **2-7 Autres dispositions particulières**

#### **2-7-1      Espaces minimum de bon fonctionnement des cours d'eau :**

Dans une bande de 12 mètres de part et d'autre de l'axe des cours repérés au règlement graphique, l'usage agricole ou récréatif est autorisé sous réserve de respecter les fonctionnalités écologiques, notamment les clôtures doivent être transparentes aux écoulements.

2-7-2      Zones inondables :

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation repérés au règlement graphique, les occupations et utilisations du sol admises dans la zone devront respecter les prescriptions du P.P.R.I. en fonction du type de zone inondable.

|   |
|---|
| Article 3 - Mixité fonctionnelle et sociale |
|---|

Sans objet

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

### Sous-section 2-1 : Dispositions relatives à la volumétrie et à l'implantation des constructions

|                            |
|----------------------------|
| Article 4 - Emprise au sol |
|----------------------------|

Hors des cas prévus à l'article 2 ci-dessus, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

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

S'appliquent les dispositions communes applicables à tout ou partie des zones (Titre II) auxquelles s'ajoute la réglementation particulière suivante.

#### **5-1 Dispositions générales**

Sauf indications graphiques portées au règlement graphique, les constructions doivent s'implanter en retrait minimum de :

- 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute, à l'exception des constructions ou installations suivantes :
  - Les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
  - Les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
  - Les bâtiments d'exploitation agricole ;
  - Les réseaux d'intérêt public ;
  - L'extension de constructions existantes.
- 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la R613, à l'exception des constructions ou installations visées ci-dessus, sauf prescriptions graphiques spécifiques portées au règlement graphique ;
- 15 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes départementales ou métropolitaines ;
- 15 mètres de part et d'autre de la limite d'emprise du domaine public ferroviaire ;
- 5 mètres de l'alignement des autres voies et emprises publiques existantes ou projetées si aucune disposition ne figure au document graphique.

## 5-2 Dispositions particulières :

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées :

- Lorsqu'il est nécessaire de protéger un élément repéré au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme ;
- Pour l'extension des habitations existantes ne respectant pas le recul imposé, sous réserve de ne pas réduire le recul existant,
- Lorsqu'elle est justifiée par des contraintes topographiques ou environnementales (risque d'inondation ou de feu de forêt notamment),
- Pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés nécessitant la proximité de la route.

## Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

S'appliquent les dispositions communes applicables à tout ou partie des zones (Titre II) auxquelles s'ajoute la réglementation particulière suivante.

### 6-1 Dispositions générales

Les constructions doivent s'implanter en recul minimum de 5 mètres des limites séparatives.

### 6-2 Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées :

- Lorsqu'il est nécessaire de protéger un élément repéré au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme ;
- Pour l'extension des habitations existantes ne respectant pas le recul imposé, sous réserve de ne pas réduire le recul existant,
- Lorsqu'elle est justifiée par des contraintes topographiques ou environnementales (risque d'inondation ou de feu de forêt notamment).

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

Non réglementé

## Article 8 - Hauteur maximale des constructions

S'appliquent les dispositions communes applicables à tout ou partie des zones (Titre II) auxquelles s'ajoute la réglementation particulière suivante.

### 8-1 Dispositions générales

La hauteur maximale des constructions, calculée conformément au Lexique (Titre I), est limitée à 9 mètres.

Les extensions des bâtiments d'habitation existants ne pourront excéder la hauteur du bâtiment existant auquel elles se rapportent, dans la limite d'une hauteur de 9 mètres calculée conformément au Lexique (Titre I).

Les annexes des bâtiments d'habitation existants autorisées au titre de l'article 2 ci-dessus ne peuvent excéder 4 mètres.

## **8-2 Dispositions particulières aux secteurs Na et Nf**

Non réglementé

### **Sous-section 2-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

#### **Article 9 - Caractéristiques architecturales et paysagères**

S'appliquent les dispositions communes applicables à tout ou partie des zones (Titre II), auxquelles s'ajoute la réglementation particulière suivante.

### **9-1 Dispositions générales**

#### **9-1-1 Aspect général des constructions**

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

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux ainsi que de couleur, compatibles avec la topographie du site et avec le contexte paysager environnant et visible.

Toute utilisation de matériaux susceptibles de présenter un aspect précaire ou provisoire est interdite. Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes, de qualité, conservant une stabilité dans le temps.

La création d'une nouvelle exploitation devra faire l'objet d'une conception d'ensemble du bâti.

L'extension des constructions, en particulier des habitations existantes, doit respecter les volumes, les caractéristiques architecturales et les pentes de toitures des constructions existantes.

Les annexes doivent présenter une harmonie d'aspect et de matériaux avec les bâtiments principaux.

Une architecture de facture contemporaine n'est pas à exclure, notamment pour répondre à des objectifs environnementaux (constructions privilégiant les installations de production d'énergies renouvelables, constructions remplissant des critères de performance énergétique), dans la mesure où elle répond à une mise en oeuvre de qualité (conception et réalisation) et aux critères d'insertion dans le site.

9-1-2      Traitement des façades

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.

9-1-3      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.

9-1-4      Clôtures

Les clôtures en maçonnerie sont interdites.

Les clôtures autres qu'agricoles seront constituées d'un simple grillage et obligatoirement doublées d'une haie végétale vive d'essences locales.

**9-2 Dispositions particulières**

Pour les éléments bâtis ou ensembles bâtis cohérents identifiés au règlement graphique au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, toute opération de réhabilitation ou de rénovation ne sera autorisée que si les implantations, les hauteurs, les volumes et le caractère architectural initial est préservé (nature et composition des matériaux, enduits, percements, modénature des façades, caractéristiques des ouvertures etc.) et sous réserve des prescriptions propres à chaque élément ou ensemble définies à l'annexe du présent règlement.

**Article 10 - Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé

**Sous-section 2-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de constructions**

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

S'appliquent les dispositions communes applicables à tout ou partie des zones (Titre II), auxquelles s'ajoute la réglementation particulière suivante.

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 d'entre eux dont la suppression s'avère nécessaire, doivent faire l'objet de mesures compensatoires.

Les éléments de paysage à protéger identifiés au règlement graphique au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme et les éléments à protéger pour motif écologique identifiés au titre de l'article L151-23 du même code doivent être préservés. Le régime et les dispositions spécifiques applicables à ces éléments sont exposés en annexe du règlement.

Les constructions et installations nouvelles nécessaires aux exploitations agricoles devront prévoir un accompagnement paysager garantissant une insertion dans le site. Par exemple, par la plantation de haies vives et/ou d'arbres de haute tige.

Les habitations et l'extension de celles existantes s'accompagneront de la mise en place d'écrans végétaux ou haies anti-dérive au contact des espaces cultivés telles que définies au Lexique (Titre I).

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

### **Sous-section 2-4 : Stationnement**

#### **Article 12 - Obligations imposées en matière de stationnement**

S'appliquent les dispositions communes applicables à tout ou partie des zones (Titre II), auxquelles s'ajoute la réglementation particulière suivante.

Le stationnement prévu doit répondre aux besoins de l'opération.

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

#### **Article 13 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

S'appliquent les dispositions communes applicables à tout ou partie des zones (Titre II).

#### **Article 14 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

S'appliquent les dispositions communes applicables à tout ou partie des zones (Titre II), auxquelles s'ajoute la réglementation particulière suivante.

### **14-1 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, ...).

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 du Syndicat du Bas Languedoc.

En l'absence de réseau public d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou forage particulier peut être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur. Dans ce cas, il convient de conditionner la constructibilité des terrains concernés à la possibilité de protéger le captage conformément aux articles R111-10 et R111-11 du code de l'urbanisme, afin de respecter notamment les principes suivants :

- un seul point d'eau situé sur l'assiette foncière du projet,
- une grande superficie des parcelles permettant d'assurer une protection sanitaire du captage,
- une eau respectant les exigences de qualité fixées par le code de la santé publique.

Dans le cas où cette adduction autonome ne serait pas réservée à l'usage personnel d'une famille, une autorisation préfectorale pour l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue.

## **14-2 Eaux usées**

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.

### 14-2-1 Eaux usées domestiques :

#### **Dispositions particulières aux secteurs Nt et Nv**

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 Montpellier Méditerranée Métropole.

#### **Dispositions particulières aux secteurs N, Na, Nf et Nr**

Le pétitionnaire devra 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 Montpellier Méditerranée Métropole.

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 Montpellier Méditerranée Métropole.



**14-2-2 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.

**14-3 Eaux pluviales**

Le rejet sur le réseau public d'eaux pluviales, lorsqu'il existe, des débits d'eaux de ruissellement générés par l'aménagement de l'unité foncière et par la(les) construction(s) projetée(s) est doublement limité, d'une part, au débit généré par la situation initiale des terrains avant imperméabilisation (principe du bilan hydraulique neutre et, d'autre part, au débit correspondant à la capacité de ce réseau. En conséquence, des dispositifs de rétention adaptés à l'opération projetée et à la nature du terrain devront être conçus et réalisés sur la parcelle, à la charge exclusive du pétitionnaire qui devra justifier, sous sa responsabilité, de la conception et du dimensionnement des ouvrages projetés.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, le constructeur devra réaliser sur son terrain et à sa charge exclusive, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant de maîtriser les débits d'eaux de ruissellement généré par l'aménagement de l'unité foncière et par la(les) construction(s) projetée(s). Ces dispositifs devront permettre, selon les cas, soit l'évacuation après régulation de ces eaux pluviales vers un exutoire désigné à cet effet s'il en existe, soit leur infiltration sur le terrain lui-même si ses caractéristiques hydrogéologiques le permettent. En conséquence, des dispositifs adaptés à l'opération projetée et à la nature du terrain devront être conçus et réalisés sur la parcelle, à la charge exclusive du pétitionnaire qui devra justifier sous sa responsabilité, de la conception et du dimensionnement des ouvrages projetés.

Dans tous les cas visés ci-dessus, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales vers les ouvrages récepteurs publics existants à caractère collectif et les exutoires naturels, et ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du Code Civil.

Les eaux de vidange des bassins de natation (piscines) doivent être infiltrées sur le terrain d'assiette de la construction : en cas d'impossibilité dûment justifiée (hydromorphie) ou d'incompatibilité avec la constitution des sols, ces eaux de vidange pourront être dirigées vers le réseau de collecte des eaux pluviales, s'il existe.

**14-4 Electricité et télécommunications**

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.

Article 15 - Obligations imposées en matière d'infrastructures, réseaux de communications numériques

Non réglementé

# ANNEXE



## Éléments à protéger pour motif paysager, patrimonial ou écologique

### Introduction

- **Éléments de paysage et de patrimoine à protéger au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme :**

Les éléments de paysage et de patrimoine bâti à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour motif d'ordre culturel, historique ou architectural identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme sont repérés au règlement graphique sous une trame spécifique et décrits dans la présente annexe. Ils sont classés en 5 catégories :

- Les séquences urbaines remarquables
- Les bâtiments et ensembles bâtis remarquables
- Les parcs et jardins remarquables
- Les axes structurants paysagers
- Les arbres remarquables isolés

- **Éléments à protéger pour motif d'ordre écologique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme :**

Les éléments à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme sont repérés au règlement graphique sous une trame spécifique et décrits dans la présente annexe. Ils sont classés en 2 catégories :

- Les ripisylves
- Les zones humides

- **Le régime d'autorisations d'urbanisme associé :**

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié en application de l'article L151-19 ou L151-23 sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R421-23 h) du code de l'urbanisme.

Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié en application de l'article L151-19 ou L151-23 sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R421-17 d) du code de l'urbanisme.

Les clôtures édifiées dans un secteur identifié par le plan local d'urbanisme en application de l'article L151-19 ou L151-23 sont soumises à déclaration préalable au titre de l'article R421-12,

Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L421-4 pour les coupes et abattages d'arbres au titre de l'article L151-19 ou L151-23.

## 1- Prescriptions d'ordre général

De manière générale, toutes constructions, tous aménagements et tous travaux doivent être conçus pour garantir la préservation des éléments identifiés au règlement graphique au titre de l'article L151-19 ou L151-23.

Outre le règlement des zones dans lesquels ces éléments s'insèrent, des prescriptions complémentaires sont définies dans les fiches ci-après.

## 2- Prescriptions particulières

### 2-1 Les séquences urbaines remarquables

#### SEQUENCE REMARQUABLE

##### « AVENUE CLEMENCEAU »

- SECTION AI, PARCELLES 165, 289, 177, 169, 137, 139, 166, 176, 164, 317, 174, 316, 312, 170, 124, 134, 301, 122, 138, 260, 245, 236, 136, 259, 300, 123
- SECTION AD, PARCELLES 192, 187, 194, 188, 67, 251, 221, 189, 241, 244, 71, 115, 113, 117, 118, 114, 116



#### Description sommaire

La séquence de l'avenue Georges-Clémenceau identifiée est typique du motif de la traversée villageoise de la route languedocienne bordée d'un double alignement de platanes. Cet espace est aujourd'hui fortement dégradé, l'ensemble des arbres ayant été supprimés et des constructions récentes –en retrait- ayant pris place sur les anciens jardins.

Aujourd'hui l'avenue présente un front discontinu qui pourrait être comblé ; le sens de la prescription est de restaurer la typicité architecturale des biens de villages encore présent.

#### Objectifs ou recommandations

Conserver le caractère de l'avenue tout en permettant l'amélioration de sa qualité résidentielle

#### Prescriptions

L'architecture relativement simple impose de conserver les éléments de décors d'origine, comme les enduits anciens, les encadrements en pierre de taille, ou de restituer à l'identique les menuiseries anciennes. Parallèlement tout élément parasite devrait être déposé des façades, à encastrer ou à intégrer à l'intérieur.

Sont interdits : la création de terrasses en décaissé de toiture et l'altération de la volumétrie du bâtiment. La conservation des toitures anciennes est à favoriser avec la possibilité de création de puits de lumière ou l'ouverture de petits châssis.

**SEQUENCE REMARQUABLE****« AVENUE DOUMER »**

- SECTION AD, PARCELLES 34, 114, 38, 108, 107, 35, 37, 36, 118, 101, 123, 119, 120, 115, 116, 122, 103, 121, 47, 82, 87, 55, 86, 252, 81, 52, 53, 54, 56, 50, 80, 51, 85, 193, 79, 251, 83, 229
- SECTION AI, PARCELLES 117, 305, 115, 122, 120, 121, 303

**Description sommaire**

La rue Paul-Doumer est une extension linéaire du centre ancien de Fabrègues jusqu'à l'avenue Georges-Clémenceau, tronçon urbain de la RD613. Les maisons de ville, biens de village et anciens bâtiments agricoles sont implantés en front continu en limite d'espace public. L'architecture des bâtiments est caractéristique de la société vigneronne florissante à partir de la seconde moitié du XIX<sup>e</sup> siècle.

La séquence urbaine est remarquable dans son homogénéité mais la typicité architecturale est quelque peu dégradée au fil des interventions individuelles ; il convient d'instaurer des mesures de protection et des prescriptions architecturales de remise en l'état

**Objectifs ou recommandations**

Conserver la typicité languedocienne de la rue, intervenir sur l'écriture des devantures commerciales

**Prescriptions**

L'architecture relativement simple impose de conserver les éléments de décors d'origine, comme les enduits anciens, les encadrements en pierre de taille, ou de restituer à l'identique les menuiseries anciennes. Parallèlement tout élément parasite devrait être déposé des façades, à encastrer ou à intégrer à l'intérieur. Sont interdits : la création de terrasses en décaissé de toiture et l'altération de la volumétrie du bâtiment. La conservation des toitures anciennes est à favoriser avec la possibilité de création de puits de lumière ou l'ouverture de petits châssis.

Une grande vigilance doit être apportée à l'écriture des devantures commerciales, en particulier pour les menuiseries et l'intégration dans celles-ci des appareils et autres moteurs.

**SEQUENCE REMARQUABLE****« RUE NEUVE »**

- SECTION AC, PARCELLES 318, 319, 315, 313,  
316, 317, 314

**Description sommaire**

La rue Neuve des Horts présente une séquence urbaine de la seconde moitié du XIX<sup>e</sup> siècle, caractéristique de la société vigneronne florissante. Cette rue constituait une limite urbaine dont on peut aujourd'hui, en raison de l'espace public lui faisant face, apprécier le front bâti plutôt bien maintenu en l'état.

Le maintien de la qualité de l'ensemble appelle des mesures de protection.

**Objectifs ou recommandations**

Conserver le caractère de l'alignement tout en permettant l'amélioration de sa qualité résidentielle

**Prescriptions**

L'architecture relativement simple impose de conserver les éléments de décors d'origine, comme les enduits anciens, les encadrements en pierre de taille, ou de restituer à l'identique les menuiseries anciennes. Parallèlement tout élément parasite devrait être déposé des façades, à encastrier ou à intégrer à l'intérieur.

Sont interdits : la création de terrasses en décaissé de toiture et l'altération de la volumétrie du bâtiment. La conservation des toitures anciennes est à favoriser avec la possibilité de création de puits de lumière ou l'ouverture de petits châssis.



## 2-2 Les bâtiments et ensembles bâtis remarquables

Pour les éléments bâtis ou ensembles bâtis cohérents identifiés au règlement graphique au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, toute opération de réhabilitation ou de rénovation ne sera autorisée que si les implantations, les hauteurs, les volumes et le caractère architectural initial est préservé (nature et composition des matériaux, enduits, percements, modénature des façades, caractéristiques des ouvertures etc.) et sous réserve des dispositions prévues aux articles 9 des zones dans lesquels ces éléments s'insèrent et des prescriptions propres à chaque élément ou ensemble définies à la présente annexe.

### 2-2-1 Bâtiments remarquables en cœur de ville :

#### **BATIMENTS REMARQUABLES**

##### **CŒUR DE VILLE**

- SECTION AC, PARCELLES 336, 397, 302
- SECTION AD, PARCELLES 182, 183, 100, 67, 199, 198, 251, 71
- SECTION AK, PARCELLE 23
- SECTION AI, PARCELLES 121, 122, 177
- SECTION BV, PARCELLES 3, 5, 6, 7, 8, 9



#### **Description sommaire**

Un ensemble d'unités bâties remarquables a été identifié par le Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine lors de l'étude d'instauration du Périmètre Délimité des Abords de l'Eglise St-Jacques.

S'ajoutent des bâtiments ou ensembles bâtis de valeur tels que l'ancienne poste.

#### **Objectifs ou recommandations**

Conserver la cohérence et la typicité architecturale des bâtiments identifiés.

#### **Prescriptions**

L'architecture relativement simple impose de conserver les éléments de décors d'origine, comme les enduits anciens, les encadrements en pierre de taille, ou de restituer à l'identique les menuiseries anciennes. Parallèlement tout élément parasite devrait être déposé des façades, à encastrier ou à intégrer à l'intérieur.

Sont interdits : la création de terrasses en décaissé de toiture et l'altération de la volumétrie du bâtiment.

La conservation des toitures anciennes est à favoriser avec la possibilité de création de puits de lumière ou l'ouverture de petits châssis.

Les grands pignons sont à conserver indemnes de percement.

## 2-2-2 Bâtiments remarquables isolés :

### **BATIMENTS REMARQUABLES ISOLES**

#### **« MOULIN DU TROU »**

- SECTION BE, PARCELLE 12

#### **« MOULIN DU MARTINET »**

- SECTION BM, PARCELLE 169



### **Description sommaire**

Deux anciens moulins à eau situés en bordure de la Mosson.

### **Objectifs ou recommandations**

Conserver la cohérence et la typicité architecturale des bâtiments identifiés.

### **Prescriptions**

Il est interdit de modifier les façades et les toitures des constructions identifiées.

Toute intervention visera à restaurer à l'identique les façades et leurs ornements, les menuiseries, les toitures.

### 2-2-3 Architecture remarquable – Mas et domaines :

Les mas et domaines languedociens de la plaine agricole de Fabrègues sont remarquables par l'ampleur et la massivité des constructions à usage agricole qui les constituent. Celles-ci sont ordonnées autour d'une cour de plan carré ou rectangle ; ainsi les bâtiments peuvent être parallèles ou perpendiculaires entre eux. Quelquefois, une maison de maître complète le dispositif, ensemble prolongé par un parc ou jardin clos.

Pour toute intervention, il conviendra de respecter les prescriptions suivantes.

#### **I. VOLUMÉTRIES**

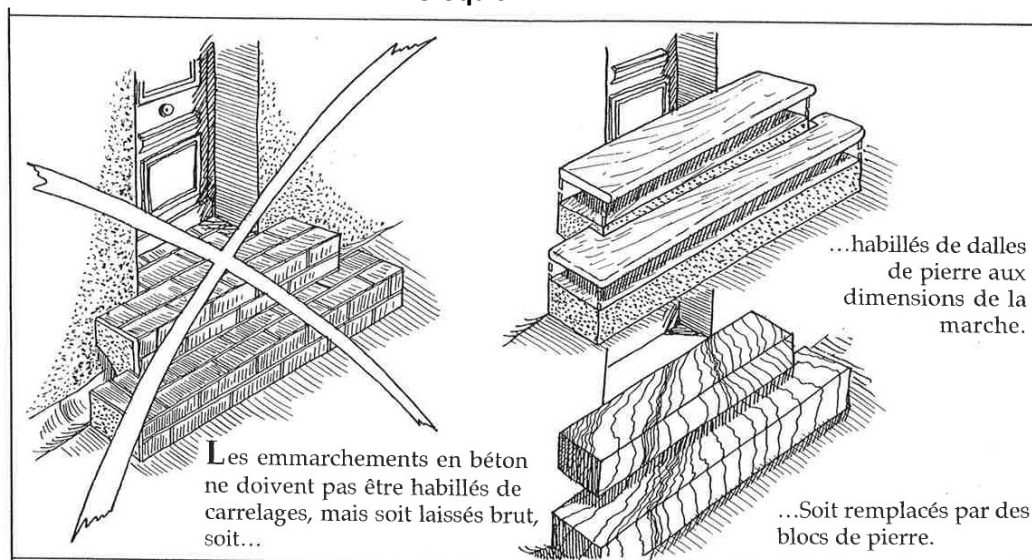
- La construction, l'installation ou l'aménagement peut être refusé si, par sa situation, son volume ou son aspect, il/elle est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- Les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant. Les murs, les clôtures, les plantations, 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).
- Lors d'une intervention sur une construction existante, le volume de celle-ci ne sera pas crevé ou fragmenté.
- En cas d'adjonction de construction nouvelle à usage agricole, celle-ci sera parallèle ou perpendiculaire aux bâtiments agricoles existants et proposera un volume comparable, dont le faitage ne sera pas plus haut que ceux qui existent déjà.

#### **II. TRAITEMENT DES FAÇADES**

- **Dispositions générales :**
- Ordonnement des façades :
  - 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 des bâtiments agricoles sont le plus souvent pleines et faiblement percées.
  - Les façades des maisons de maître présentent une modénature ordonnée, et souvent des ornements.
- Matériaux et Enduits :
  - 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.
  - La teinte générale des enduits se situera dans les tons de pierre naturelle calcaire locale de teinte claire. La couleur des enduits sera donnée par la teinte du sable utilisé.
  - La couche de finition des enduits sera lissée ou talochée finement (tendue). Les finitions grattées sont interdites. La finition sera fonction du support : badigeon, lait de chaux, eau forte, peinture minérale,....

- Les encadrements de baies saillants en pierre de taille doivent être maintenus ; dans le cas de création de percements sur la même façade, les nouveaux encadrements prendront exemple sur l'existant. Suivant l'édifice, ils seront réalisés en éléments massifs en pierre ou en plaques de pierre encastrée, d'épaisseur minimale de 7 cm. Dans ce cas, l'élément de parement devra se retourner en en tableau sur l'épaisseur du mur comme s'il s'agissait d'un encadrement en bloc massif.
- Les seuils et emmarchements existants seront conservés et remis en état si nécessaire. Ceux-ci seront habillés de pierre ou constitués de blocs de pierre (**cf. Croquis A**). L'aspect carrelage est interdit.
- Sont interdits les enduits d'aspect mortier de ciment ; les enduits par application mécanique dit "tyrolien" ; les finitions grattées ; l'incorporation de colorants dans le mortier, autres que des colorants d'origine naturelle (telle les terres naturelles et les oxydes métalliques) ; l'incorporation de produits filmogènes (barrière étanche,...) incompatibles avec les supports perméables, l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit ; l'emploi à nu de matériaux brillants.

Croquis A



- Menuiseries :

- Les menuiseries occuperont l'emprise exacte et totale du percement.
- La nuance blanche est interdite.
- Les menuiseries réalisées avec une finition d'aspect « matériaux de synthèse » pourront être interdites.

- Portails :

- Le portail d'un garage intégré dans un bâtiment est en bois à larges planches ou métallique.
- Le portail de clôture est obligatoirement réalisé en fer, sauf s'il s'inscrit sous un porche ou une arche, auquel cas il sera en bois. Les ferronneries des portails doivent être composées soit de barreaudages verticaux, soit de panneaux de tôles rapportés sur cadre métallique.

- Ferronneries :

- Les ferronneries et ouvrages de serrurerie anciens en relation avec le style architectural du bâtiment, doivent, dans la mesure du possible, être conservés et restaurés. Leur

reconstitution pourra être exigée. Il s'agit des portes, des garde-corps, des ferronneries d'impostes, des barreaux et grilles de protection des rez-de-chaussée, des soupiraux de caves, des peintures, ferrures, heurtoirs, ...

- Les éléments de ferronneries nouveaux seront soit identiques aux modèles existants, soit traités de façon simple, et réalisés dans des matériaux d'aspect similaires. Les ferronneries seront systématiquement traitées dans des tonalités plus foncées que celle des façades.
  - La mise aux normes de la hauteur des gardes corps, pourra être effectuée par l'addition en tableau de niveaux supplémentaires d'éléments de ferronnerie en adéquation avec le style des garde-corps existants.
- Boîtes à lettres :
    - Les boîtes à lettres devront être encastrées dans un mur ou placées à l'intérieur du bâtiment.
  - Compteurs :
    - Les compteurs de gaz et d'électricité devront être regroupés et intégrés au mur dans un coffre avec un volet non débordant de la façade en tôle perforée ou en bois, jamais en plastique.
  - Paraboles :
    - L'implantation de paraboles en façade ou sur balcon est interdite. Elles seront placées en toiture, dans les courettes et parties privatives des propriétés où elles seront invisibles de l'espace public.
  - Capteurs solaires :
    - La pose de capteurs solaires ou photovoltaïques sur les bâtiments anciens (parties de murs ou toitures) est interdite.
  - Dispositifs d'évacuation des eaux pluviales :
    - Les égouts de toiture créés présenteront :
      - Soit un avant toit débordant, reposant sur chevron et volige,
      - Soit une génoise en terre cuite.
    - Les capotages de débord de toiture sont interdits.
    - Les gouttières et descentes d'eau sont en zinc et situés aux extrémités de la construction ou sur les ruptures de rythme de façade, les dauphins sont en fonte.
  - **Intervention(s) sur constructions existantes** :
  - Traitement des façades :
    - Pour les constructions existantes, les éléments d'ornementation existants (modénatures, corniches, volets, persiennes) doivent dans la mesure du possible être conservés et restaurés. Leur reconstitution pourra être exigée.
    - Les façades des bâtiments anciens seront recouvertes d'un enduit, hormis les pierres destinées à rester nues (pierres de tailles appareillées, encadrements, balcons, sculptures, corniches, bandeaux, chaînes d'angle, etc.).

- Les jointoiments se feront au nu des pierres. Sont interdits les joints en creux ou en relief (engravures), sauf dans le cas où ces dispositions sont d'origine et compatibles avec le style du bâtiment.
  - Les réfections d'enduits intéresseront l'ensemble d'une même façade. Pour les restaurations de bâtiments anciens, les matériaux utilisés devront être analogues à ceux d'origine par la coloration, le grain et la dureté.
  - Les enduits se feront avec un mortier à base de matériaux naturels, de type chaux et sable. Les autres types d'enduits sont proscrits.
  - Les éléments décoratifs seront préservés, et, dans la mesure du possible, restitués ou restaurés :
    - o les reliefs et éléments d'ornementation (modénatures, corniches, décors anciens,...) ;
    - o les auvents ou marquises en fer et verre d'origine ou en accord avec la façade ;
    - o les perrons et les escaliers extérieurs en cohérence avec le bâtiment.
  - Ces bâtiments ne sont pas destinés à accueillir un complexe isolant extérieur.
- Menuiseries :
    - Les menuiseries en bois ou dispositifs anciens existants seront restaurés ou refaits à l'identique.
    - Les modèles de volets préconisés seront de type panneaux pleins assemblés dans des cadres, planches larges jointives, volets repliables dans l'embrasure des fenêtres, persiennes à lamelles inclinées se repliant dans l'embrasure intérieure ou extérieure de la fenêtre, adaptés selon l'époque et le style du bâtiment.
    - Les volets roulants avec coffre extérieur sont interdits.
    - Les portes existantes doivent être conservées et restaurées. Si création de portes nouvelles, alors celles-ci reprendront le modèle des portes anciennes existantes ou, à défaut, l'esprit des modèles traditionnels existants sur la commune. Dans le cas où de telles ouvertures sont utilisées pour éclairer des pièces à vivre, elles peuvent être entièrement ou partiellement vitrées.
  - **Intervention(s) sur maison de maître** :
    - Lors d'une intervention sur une construction existante, seront préservés et restaurés les éléments de modénatures et menuiseries typiques.
    - Une surélévation de volume est interdite.
  - **Intervention(s) sur bâtiment agricole** :
    - Les baies nouvelles peuvent être encadrées.
    - Les baies anciennes bouchées doivent être rouvertes et restaurées.
  - **Constructions neuves (y compris adjonction)** :
    - Les baies vitrées prennent place en retrait d'un auvent
    - Les seuls matériaux de parements autorisés sont les enduits, les pierres de taille ou sèches, y compris s'il est prévu la réalisation d'un complexe isolant extérieur.

### III. PERCEMENTS

- **Règle générale :**
  - Il est recommandé de privilégier les percements verticaux ainsi que l'encadrement en pierre ou dans un ton d'enduit différent de celui de la façade.
- **Intervention(s) sur maison de maître :**
  - Lors de la création de nouveaux percements il est recommandé que les percements soient exécutés dans les proportions d'origine et que les baies anciennes soient maintenues et, le cas échéant, puissent être rétablies dans leurs proportions et formes initiales lors de travaux de réparation ou d'aménagement. Les encadrements des baies doivent être réalisés en pierre de taille ou en maçonnerie et recouvert d'un ton d'enduit plus clair de celui de la façade.
- **Intervention(s) sur bâtiment agricole :**
  - Lors de la création de nouveaux percements les proportions doivent être verticales sauf pour les fenêtres sous toitures et les portails qui peuvent être traités différemment. Les proportions retenues sont un rapport 1(largeur) x 2 (hauteur).
- **Constructions neuves (y compris adjonction) :**
  - Les percements doivent présenter des proportions verticales dans un rapport de 1(largeur) x 2 (hauteur).

### IV. TOITURES

- **Règle générale :**
  - 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.
- **Forme, orientation et pente :**
  - La toiture de référence est la toiture à 2 pentes. Les toitures à quatre pentes sont interdites sauf dispositions existantes.
  - L'orientation préférentielle des faîtages privilégiera l'orientation générale des constructions qui constituent le domaine.
  - Le traitement des raccordements entre toitures d'orientations différentes doit être étudié avec attention.
  - Les pentes des toitures seront similaires aux pentes des toitures existantes voisines et sera comprise entre 25% et 35%.
- **Matériaux, aspect et couleurs :**
  - Les couvertures, rives et faîtages seront réalisés en matériaux de type tuiles canal, d'aspect terre cuite, de couleur variant entre l'ocre rouge, la terre de sienne et les tons paille. L'utilisation de tuiles anciennes sera favorisée pour le couvert.
  - Les débords de toits prendront modèle sur les constructions existantes.

- Sont interdits les couvertures d'aspect tôle, fibrociment, papier goudronné, shingle ou plastique ondulé, pour le rang de couvert, ainsi que les couvertures en tuile mécanique.
- **Intervention(s) sur constructions existantes :**
- Il est interdit de modifier une toiture existante.

## V. MATERIAUX

- **Règle générale :**
- Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes, de qualité, conservant une stabilité dans le temps.
- Les éléments de ferronneries nouveaux seront soit identiques aux modèles existants, soit traités de façon simple, et réalisés dans des matériaux d'aspect similaires. Les ferronneries seront systématiquement traitées dans des tonalités plus foncées que celle des façades
- Sont interdits : les enduits d'aspect mortier de ciment ; les enduits par application mécanique dit "tyrolien" ; les finitions grattées ; l'incorporation de colorants dans le mortier, autres que des colorants d'origine naturelle (telle les terres naturelles et les oxydes métalliques) ; l'incorporation de produits filmogènes (barrière étanche,...) incompatibles avec les supports perméables, l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit ; l'emploi à nu de matériaux brillants.
- Les menuiseries réalisées en matériaux de synthèse sont interdites en raison de la trop grande épaisseur des montants.
- **Intervention(s) sur constructions existantes :**
- Pour les restaurations de bâtiments anciens, les matériaux utilisés devront être analogues à ceux d'origine par la coloration, le grain et la dureté.
- Les enduits se feront avec un mortier à base de matériaux naturels, de type chaux et sable.
- **Constructions neuves (y compris adjonction) :**
- Les seuls matériaux de parements autorisés sont les enduits, les pierres de taille ou sèches, y compris s'il est prévu la réalisation d'un complexe isolant extérieur.

## VI. EDICULES TECHNIQUES

- 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. Les climatiseurs et autres ouvrages motorisés sur saillies en façade sont interdits. Ils seront de préférence placés en comble.



- Pour les toitures en pente, les dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire devront être intégrés dans le plan de la toiture sans débord.
- Les procédés de traitement par camouflage sont possibles.
- Les antennes et les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions, sauf impossibilité technique.
- Les dispositifs doivent être intégrés à la conception architecturale de la construction et ne pas porter atteinte à la qualité urbaine et paysagère du centre ancien ainsi qu'à l'architecture des bâtiments anciens.
- Les bouches d'aération et les autres dispositifs techniques nécessaires au bon fonctionnement des habitations devront soit participer à la composition architecturale du bâtiment, soit être masqués, intégrés aux menuiseries.

A ces prescriptions, s'ajoutent les prescriptions complémentaires définies dans les fiches ci-après.

## ARCHITECTURE REMARQUABLE « CHATEAU D'AGNAC »

SECTION BX, PARCELLES 119



### Description sommaire

Ensemble de constructions à l'architecture pittoresque qui mélange et réinterprète avec fantaisie plusieurs vocabulaires architecturaux : médiévaux et classiques.

L'ensemble architectural est complété d'un parc qui fait l'objet de mesures de protection.

Le portail situé en fond de parc est également protégé, il participe à la conception et la cohérence du parc et de ses ordonnancements visuels.

L'ordonnement régulier ne souffrira pas d'intervention.

### Objectifs ou recommandations

Conserver le caractère pittoresque et la cohérence architecturale de l'ensemble

### Prescriptions

Il est interdit de modifier les façades et les toitures des constructions identifiées.

Toute intervention visera à restaurer à l'identique les façades et leurs ornements, les menuiseries, les toitures.

Le portail identifié doit être maintenu l'état, restauré si nécessaire.

**ARCHITECTURE REMARQUABLE****« DOMAINE DE MUJOLAN –  
MAS DE MANTE »**

- SECTION CA, PARCELLES 23, 24

**Description sommaire**

Le Mas de Mante est un mas viticole émanant du Château de Mujolan, lequel fut édifié au XIIe siècle au coeur de la plaine viticole et fut la demeure des seigneurs de Fabrègues (le château est inscrit à l'inventaire des Monuments Historiques en 1991). Bâti au milieu du XIXe siècle, le mas comprend une maison de maître (23 pièces sur 3 étages), une cave viticole et des écuries. Les bâtiments sont conservés à l'identique depuis leur construction.

En 1900, le jardin, d'inspiration romane, est créé par un paysagiste anglais qui prendra soin d'y intégrer des essences peu communes dans la région (épicéas, chênes lièges, liquidambers, ...) associées à d'autres espèces plus fréquentes (pins parasols, néflier, arbousier, chênes blancs, ...). Le chemin d'accès au mas s'accompagne d'une double allée de platanes qui constitue un repère dans le paysage viticole.

**Objectifs ou recommandations**

Conserver l'ampleur des volumes et la cohérence architecturale de l'ensemble, la composition symétrique autour de la cour.

Conserver les enduits

**Prescriptions**

Afin de conserver la cohérence de la composition, il est interdit d'adjoindre un volume nouveau aux bâtiments identifiés.

Il est interdit de modifier les façades – en particulier les enduits avec leurs listels et motifs - et les toitures des constructions identifiées.

Toute intervention visera à restaurer à l'identique les façades et leurs ornements, les menuiseries, les toitures. Les percements récents et les obturations des auvents doivent être restaurés en suivant l'intention initiale.

Les menuiseries et volets repliables en tableau doivent être restaurés ou remplacés si l'ouvrage actuel ne correspond pas au type. Les nuances doivent être « bois » ou « gris de Montpellier »

Le portail identifié doit être maintenu à l'état, restauré si nécessaire.

## ARCHITECTURE REMARQUABLE

### « LAUNAC LE VIEUX »

- SECTION CA, PARCELLES 23, 24
- SECTION BZ, PARCELLES 30, 33, 36, 38



### Description sommaire

Ce domaine agricole participe du patrimoine vernaculaire rural languedocien, il témoigne d'une occupation parfois très ancienne du territoire, d'une société et de modes de constructions locaux. Cet ensemble fait partie du paysage et de la mémoire collective, chaque altération ou démolition doit être envisagée comme la disparition d'un repère dans la mémoire collective.

Au XII<sup>e</sup> siècle, les Templiers installent une commanderie devenue propriété des Chevaliers de Malte. Reconstitué au XIV<sup>e</sup> par les Hospitaliers, le « château » a pris sa forme définitive aux XVI<sup>e</sup> et XVII<sup>e</sup> siècles et fut vendu comme bien national à la Révolution. Le bâtiment accueille aujourd'hui des chambres d'hôtes.

### Objectifs ou recommandations

Conservier la massivité des constructions.

### Prescriptions

L'ensemble est à conserver dans sa multiplicité de volumétries et d'architectures :

Les surélévations et les modifications de toitures sont interdites.

- Il convient de conserver l'ordonnement des façades. Il est interdit de créer un nouveau percement sur les façades des bâtiments templiers. Ailleurs, s'il est nécessaire de percer les façades, conserver les alignements d'appuis et de linteaux de baies, aligner les tableaux ou axes verticaux de symétrie, reproduire les proportions de percements existants ; s'il est nécessaire d'installer des descentes d'eaux pluviales, les inscrire dans l'ordonnement des façades.

- Les enduits : les constructions templières doivent conserver leurs pierres apparentes. Ailleurs, la teinte générale des enduits se situera dans les tons de pierre naturelle calcaire locale de teinte claire. La couleur des enduits sera donnée par la teinte du sable utilisé. La couche de finition des enduits sera lissée. Les encadrements de baies saillants en pierre de taille doivent être maintenus – de même les éléments d'ornement ; dans le cas de création de percements sur la même façade, les nouveaux encadrements prendront exemple sur l'existant.

- Conserver et restaurer les menuiseries, en cas de remplacement ou de création :

- mettre des menuiseries de teintes bois ou nuances sombres,
- mettre des volets pliants dans le tableau.

- Interdiction de rapporter en saillie des dispositifs mécaniques ou motorisés, en particulier sur les constructions templières ; ailleurs, les dispositifs mécaniques doivent être installés dans les combles ou inclus dans l'ordonnement des façades et masqués par des ouvrages de serrurerie assortis aux matériaux et nuances mises en œuvre.

**ARCHITECTURE REMARQUABLE**  
**« LE MAS VERT »**

- SECTION CK, PARCELLES 61, 65, 67

**Description sommaire**

Ce domaine agricole participe du patrimoine vernaculaire rural languedocien, il témoigne d'une occupation parfois très ancienne du territoire, d'une société et de modes de constructions locaux. Cet ensemble fait partie du paysage et de la mémoire collective, chaque altération ou démolition doit être envisagée comme la disparition d'un repère dans la mémoire collective.

Le pigeonnier est particulièrement beau et remarquable, il est identifié à ce titre.

Cette unité patrimoniale inclut quelques beaux arbres qui sont protégés par ailleurs.

**Objectifs ou recommandations**

Le pigeonnier doit être conservé en l'état ou restauré si nécessaire, de même pour le corps de bâtiment adjacent.

**Prescriptions**

Le pigeonnier doit être conservé en l'état ou restauré si nécessaire, de même pour le corps de bâtiment adjacent.

**ARCHITECTURE REMARQUABLE****« LE MAS NEUF DE LAUNAC »**

- SECTION CE, PARCELLES 50, 10, 19, 17, 18,  
48, 46, 47, 49

**Description sommaire**

Ce domaine agricole participe du patrimoine vernaculaire rural languedocien, il témoigne d'une occupation parfois très ancienne du territoire, d'une société et de modes de constructions locaux. Cet ensemble fait partie du paysage et de la mémoire collective, chaque altération ou démolition doit être envisagée comme la disparition d'un repère dans la mémoire collective.

Ce domaine présente le développement au fil des générations de bâtiments simples autour d'une cour. Les constructions ont des plans simples, quadrangulaires, le plus souvent couverts par une toiture à deux pentes en tuiles.

L'impression de massivité domine, dû l'ampleur et la longueur de constructions agricoles d'un seul tenant et à la faible part des percements verticaux par rapport à la surface des façades.

Une maison de maître et son parc adjacent complète le domaine agricole, cette construction est remarquable par son architecture et le parc est protégé par ailleurs au titre de patrimoine paysager.

**Objectifs ou recommandations**

La maison de maître est à conserver dans sa volumétrie, architecture et composition d'origine.

Les constructions agricoles doivent conserver la cohérence de leur architecture.

**Prescriptions**

La maison de maître est à conserver dans sa volumétrie, architecture et composition d'origine.

Les constructions agricoles doivent conserver la cohérence des volumes et de l'architecture :

- interdiction de modifier les toitures, conserver et restaurer les génoises et débords de toitures ;
- conserver l'ordonnement des façades ; s'il est nécessaire de percer les façades, conserver les alignements d'appuis et de linteaux de baies, aligner les tableaux ou axes verticaux de symétrie, reproduire les proportions de percements existants (plus hautes que larges) ; s'il est nécessaire d'installer des descentes d'eaux pluviales, les inscrire dans l'ordonnement des façades. Conserver les piliers des auvents et les inscrire dans l'écriture architecturale générale.
- les enduits : La teinte générale des enduits se situera dans les tons de pierre naturelle calcaire locale de teinte claire. La couleur des enduits sera donnée par la teinte du sable utilisé. La couche de finition des enduits sera lissée. Les encadrements de baies saillants en pierre de taille doivent être maintenus – de même les éléments d'ornement ; dans le cas de création de percements sur la même façade, les nouveaux encadrements prendront exemple sur l'existant.
- Conserver et restaurer les menuiseries, en cas de remplacement ou de création :
  - mettre des menuiseries de teintes bois ou nuances sombres,
  - mettre des volets battants en volet (écharpe en Z interdite), si mise en place de volets roulants ceux-ci seront placés en fond de tableau et le coffre sera masqué par un lambrequin assorti aux matériaux et nuances mises en œuvre.
- Interdiction de rapporter en saillie des dispositifs mécaniques ou motorisés ; ceux-ci doivent être installés dans les combles ou inclus dans l'ordonnement des façades et masqués par des ouvrages de serrurerie assortis aux matériaux et nuances mises en œuvre.

## ARCHITECTURE REMARQUABLE

### « ST-JEAN DES CLAPASSES »

- SECTION CT, PARCELLES 178, 179, 58, 163,  
162, 52, 161, 57, 54, 55



#### Description sommaire

Ce domaine agricole participe du patrimoine vernaculaire rural languedocien, il témoigne d'une occupation parfois très ancienne du territoire, d'une société et de modes de constructions locaux. Cet ensemble fait partie du paysage et de la mémoire collective, chaque altération ou démolition doit être envisagée comme la disparition d'un repère dans la mémoire collective.

Ce domaine présente le développement au fil des générations de bâtiments simples autour d'une cour. Les constructions ont des plans simples, quadrangulaires, le plus souvent couverts par une toiture à deux pentes en tuiles.

L'impression de massivité domine, dû l'ampleur et la longueur de constructions agricoles d'un seul tenant, à l'apparence des moellons et à la faible part des percements verticaux par rapport à la surface des façades.

Les clôtures en moellons quelques fois enduits participent à l'unicité des espaces et volumes.

#### Objectifs ou recommandations

La construction architecturale, la forme urbaine ou paysagère est à préserver dans sa volumétrie ou composition d'origine. Tout projet d'extension ou de modification ne devra pas remettre en cause l'équilibre architectural du bâtiment identifié. En particulier en cas de fractionnement des espaces, l'unicité des volumes devra être préservée.

#### Prescriptions

Conserver la cohérence des volumes et de l'architecture :

- interdiction de modifier les toitures, conserver et restaurer les génoises et débords de toitures ;
- conserver l'ordonnement des façades ; s'il est nécessaire de percer les façades, conserver les alignements d'appuis et de linteaux de baies, aligner les tableaux ou axes verticaux de symétrie, reproduire les proportions de percements existants (plus hautes que larges) ;
- les enduits : La teinte générale des enduits se situera dans les tons de pierre naturelle calcaire locale de teinte claire. La couleur des enduits sera donnée par la teinte du sable utilisé. La couche de finition des enduits sera lissée. Les encadrements de baies saillants en pierre de taille doivent être maintenus – de même les éléments d'ornement ; dans le cas de création de percements sur la même façade, les nouveaux encadrements prendront exemple sur l'existant.
- Conserver et restaurer les menuiseries, en cas de remplacement ou de création :
  - mettre des menuiseries de teintes bois ou nuances sombres,
  - mettre des volets battants en volet (écharpe en Z interdite), si mise en place de volets roulants ceux-ci seront placés en fond de tableau et le coffre sera masqué par un lambrequin assorti aux matériaux et nuances mises en œuvre.
- Interdiction de rapporter en saillie des dispositifs mécaniques ou motorisés ; ceux-ci doivent être installés dans les combles ou inclus dans l'ordonnement des façades et masqués par des ouvrages de serrurerie assortis aux matériaux et nuances mises en œuvre.

## 2-3 Les parcs et jardins remarquables

### JARDINS ET MASSES BOISEES DANS LE TISSU URBAIN

#### « JARDIN DU PRIEURÉ »

- SECTION AK, PARCELLE 240

#### « JARDIN DE L'ANCIENNE POSTE »

- SECTION BV, PARCELLES 10, 11



#### Description sommaire

Le jardin du prieuré aère le tissu ancien dense de Fabrègues par ses pins hauts et perceptibles au loin.

Le jardin de l'ancienne Poste participe à l'embellissement de l'entrée de ville Ouest de la commune.

#### Objectifs ou recommandations

Les surfaces de jardins identifiées doivent être conservées dans leur caractère et leur composition.

Les sujets à haute tige doivent être conservés ou remplacés par un sujet équivalent si disparition.

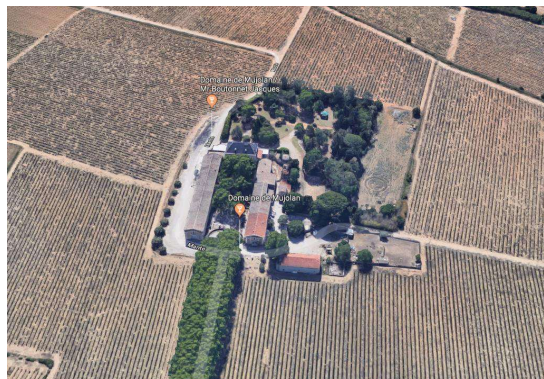
#### Prescriptions

L'espace libre identifié doit rester dégagé et en pleine terre.



## PARCS ET JARDINS DES DOMAINES REMARQUABLES

- « CHATEAU D'AGNAC »
- « DOMAINE DE MUJOLAN – MAS DE MANTE »
- « LAUNAC LE VIEUX »
- « LE MAS VERT »
- « LE MAS NEUF DE LAUNAC »
- « ST-JEAN DES CLAPASSES »



- SECTION BX, PARCELLES 113, 119, 134, 139
- SECTION BZ, PARCELLES 30, 33, 36
- SECTION CK, PARCELLES 61, 64, 66
- SECTION CT, PARCELLES 162, 161, 170, 171, 61, 49, 50, 59, 45, 47, 180
- SECTION CE, PARCELLES 46, 7, 8, 6, 5, 15, 12
- SECTION CA, PARCELLES 23, 24, 18, 20, 21

### Description sommaire

Les parcs et jardins identifiés accompagnent les domaines languedociens remarquables, ils font partie du motif paysager remarquable et identitaire. La plupart sont clos, la qualité des clôtures maçonnées, accompagnées quelques fois d'ouvrages de serrurerie participe au motif paysager. Certains parcs et jardins sont aménagés avec de beaux ouvrages de pierres taillées ou maçonnées qui doivent être conservés ou remis en état.

### Objectifs ou recommandations

Les surfaces de jardins identifiées doivent être conservées dans leur caractère et leur composition (allée bordée symétriquement d'arbres à haute tige, éléments d'agrément ou d'ornementation en pierre taillée ...)

### Prescriptions

L'espace libre identifié doit rester dégagé et en pleine terre.

## 2-4 Les axes structurants paysagers

### ALIGNEMENTS D'ARBRES ROUTE R613



#### Description sommaire

La R613 est bordée de part et d'autre par des alignements de platanes sur trois séquences : l'une à l'Ouest de la commune, la deuxième au niveau de la ZAE des 4 Chemins, la dernière dans la traversée du bourg, constituant un élément structurant dans le paysage.

#### Objectifs ou recommandations

Les arbres remarquables d'alignement identifiés au plan de zonage doivent être préservés.

#### Prescriptions

Pour l'axe structurant identifié au plan de zonage, la R613, un principe d'aménagement paysager doit être assuré le long de l'axe.

Les coupes et abattages d'arbres sont autorisés uniquement lorsqu'ils sont rendus nécessaires pour des motifs de sécurité ou de salubrité publiques ou pour des constructions, installations, travaux ou aménagements sur le domaine public poursuivant un objectif d'intérêt général, dès lors qu'ils sont compatibles avec le maintien d'un principe d'aménagement paysager linéaire le long de l'axe structurant.

Les coupes et abattages d'arbres ayant pour effet de supprimer les alignements sur tout leur linéaire sont donc interdits ou doivent donner lieu à la reconstitution d'alignements d'arbres au moins équivalents en quantité et en qualité.

## 2-5 Les arbres remarquables isolés

### ARBRES REMARQUABLES ISOLES

- SECTION AD, PARCELLES 47, 221
- SECTION AI, PARCELLE 83
- SECTION AL, PARCELLE 74



#### Description sommaire

Quatre arbres remarquables ont été repérés au sein de l'emprise urbaine de Fabrègues :

- Deux cèdres (parcelles AD 47 et 221), identifiés par l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine lors de l'étude d'instauration du Périmètre Délimité des Abords de l'Eglise St-Jacques.
- Un cyprès (parcelle AI 83) en bordure de la R613,
- Un peuplier argenté (parcelle AI 74) sur jardin privé, avenue de la Fontasse.

#### Objectifs ou recommandations

Les arbres remarquables isolés identifiés au plan de zonage doivent être préservés.

#### Prescriptions

Les arbres remarquables identifiés au plan de zonage doivent être préservés.

À ce titre, les constructions, installations, aménagements sont interdits au sein de la surface définie par la projection au sol du houppier. Les aménagements réalisés à leur proximité doivent être conçus pour assurer leur préservation.

Leur abattage n'est autorisé que pour l'une des conditions suivantes :

- état phytosanitaire dégradé ou risque avéré pour la sécurité publique ;
- mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général.

## 2-6 Les ripisylves

### RIPISYLVES

**BOISEMENTS RIVULAIRES DE LA MOSSON,  
DU COULAZOU, DU MERDANSON ET  
DU RUISSEAU DES GARELLES**



#### **Description sommaire**

Les ripisylves sont des formations végétales linéaires d'épaisseur variable, généralement composées d'essences hygrophiles, qui bordent les cours d'eau et se développent sur les milieux humides rivulaires. Elles ont une fonction écologique de premier ordre : elles offrent des habitats naturels pour les espèces de faune et flore des milieux humides et constituent des continuités biologiques qui assurent la fonctionnalité écologique des cours d'eau. Elles jouent également un rôle important dans la lutte contre l'érosion des berges et dans la qualité des eaux (filtration). Elles jouent, enfin, un rôle de marqueurs paysagers.

#### **Objectifs ou recommandations**

Les ripisylves identifiées au plan de zonage doivent être préservées, voire renforcées et, le cas échéant, restaurées.

#### **Prescriptions**

Tous aménagements, constructions, installations, travaux et occupations du sol doivent garantir la préservation des ripisylves.

En cas de destruction, totale ou partielle, des boisements identifiés, ils seront reconstitués par des plantations au moins équivalentes en quantité et en qualité sur l'emplacement même ou en renforcement ou restauration d'autres ripisylves.

## 2-7 Les zones humides

### ZONES HUMIDES



#### Description sommaire

Les zones humides sont des zones où l'eau, douce, salée ou saumâtre, est le principal facteur qui contrôle le milieu naturel et la vie animale et végétale associée. Elles sont alimentées par le débit du cours d'eau et/ou par les remontées de nappes phréatiques et sont façonnées par l'alternance de hautes eaux et basses eaux. Il s'agit par exemple des ruisseaux, des tourbières, des étangs, des mares, des berges, des prairies inondables, des prés salés, des vasières, des marais côtiers, des estuaires. Ces zones sont des espaces de transition entre la terre et l'eau (ce sont des écotones). La végétation présente a un caractère hygrophile (qui absorbe l'eau) marqué. Comme tous ces types d'espaces particuliers, il présente une forte potentialité biologique (faune et flore spécifique) et ont un rôle de régulation de l'écoulement et d'amélioration de la qualité des eaux.

#### Objectifs ou recommandations

Les zones humides identifiées au plan de zonage doivent être conservées.

#### Prescriptions

Tous aménagements, constructions, installations, travaux et occupations du sol doivent garantir la préservation des zones humides.

Toutes constructions, tous aménagements et tous travaux nouveaux y sont interdits. L'aménagement de nouvelles voies de communication peut être admis, si aucune autre solution n'est possible, sous réserve que ces voies restent transparentes à l'écoulement des cours d'eau, de sorte à permettre les échanges hydrauliques et à ne pas cloisonner les zones humides.