



PLU

2ème MODIFICATION SIMPLIFIEE



3. Règlement - Zone U3

JÉRÔME
BERQUET
URBANISTE
O.P.Q.U.

Jérôme Berquet - Urbaniste OPQU
Le Dôme - 1122 avenue du Pirée 34000 Montpellier
jberquet.consultant@gmail.com



EllipSIG - Conseil en géomatique
1 rue de Cherchell 34070 Montpellier
contact@ellipsig.fr

Document approuvé le :

Elaboration du PLU : 22.03.2017

Modification simplifiée n°1 : 29.05.2019

Mise en compatibilité : 16.02.2023

Modification n°1 : 18.12.2023

Révision allégée n°1 : 18.12.2023

Modification simplifiée n°2 :

Chapitre 3 – Dispositions applicables à la **zone U3**

Caractère de la zone (rappel du Rapport de Présentation)

> **Description**

La zone U3 recouvre des espaces de la commune déjà urbanisés où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Il s'agit d'une zone de bâti moyennement dense, comprenant principalement de l'habitat individuel groupé ou individuel seul et de l'habitat collectif, mais aussi des commerces, services divers.

La zone U3 est composée de 3 secteurs :

- Un secteur U3L comprenant des constructions à usage touristique et de loisirs appelant une réglementation différente en vue de sa pérennité, comprenant un sous-secteur U3L1 correspondant au village club Thalassa,
- Un secteur U3m destiné à un programme de logements en renouvellement urbain proposant une mixité sociale de l'habitat.
- Un secteur U3s destiné à la construction de logements locatifs sociaux.

La zone U3 est partiellement soumise au risque inondation, pour lequel il convient de se reporter au Plan de Prévention des Risques Inondation du Bassin Versant de l'Etang de Thau approuvé le 25 janvier 2012 et joint en annexe du PLU.

> **Localisation**

Cette zone est présente sur les périphéries Est et Ouest, ainsi qu'au Nord entre le centre historique et la zone du Sesquiers. Le secteur U3L est localisé sur le site du village vacances « Thalassa », entre les zones U3 et U4 sur le littoral mézois.

> **Principaux objectifs**

Dans la zone U3 sauf U3L :

- Mixité urbaine (habitat, équipements, commerces, etc.) ;
- Mixité sociale ;

Dans le secteur U3L :

- Préservation et affirmation des usages touristiques, sportifs et de loisirs du secteur.

Dans le secteur U3m :

- Mise en œuvre d'une opération de renouvellement urbain pour la réalisation d'un programme de logements proposant une mixité sociale de l'habitat.

Dans le secteur U3s :

- Garantir la production de logements locatifs sociaux au plus près des zones centrales attractives de la ville.

> **Principales traductions réglementaires**

A l'exception du secteur U3L, la zone U3 se caractérise par :

- Des règles autorisant la mixité urbaine ;
- L'interdiction des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation non utiles au fonctionnement urbain collectif.

Le secteur U3L se caractérise par :

- L'interdiction de changement de destination des constructions existantes à usage touristique, sportif ou de loisirs.

Le secteur U3_m se caractérise par :

- Un secteur de majoration de volume constructible au sens de l'article L151-28 du Code de l'urbanisme.

Dans le secteur U3_s :

- Des règles imposant du logement locatif social.

Les documents graphiques identifient notamment le « *bâti remarquable* » et les « *éléments de paysage* » qui appellent des règles spécifiques au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

> Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions et installations destinées à la fonction d'entrepôt.
- Les constructions destinées à l'artisanat autres que celles visées à l'article 2.
- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation autres que celles visées à l'article 2.
- Les carrières.
- Les terrains de camping ou de caravaning.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les résidences mobiles de loisirs et les Habitations Légères de Loisirs.
- Les affouillements ou exhaussements de sol autres que ceux visés à l'article 2.
- Toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du zonage pluvial joint en annexe du PLU.

Dans le secteur U3L :

Sont interdits les changements de destination des constructions existantes destinées :

- aux commerces, y compris les activités de services et de restauration,
- aux hébergements hôteliers et touristiques,
- aux équipements sportifs et autres équipements recevant du public.

Dans les secteurs U3s :

Toute constructions autre que celles exclusivement destinées au logement locatif social.

Dans le secteur repéré aux documents graphiques au titre de l'article R151-31 du Code de l'urbanisme :

Sont interdits les niveaux de construction en sous-sol.

> Article 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone U3, à l'exception du secteur U3L :

- Toutes opérations collectives ou d'ensemble de 8 logements ou plus doivent réserver dans leur programmation une affectation en nombre de logements d'au moins 30 % à destination de logements locatifs sociaux et d'au moins 20 % à destination de logements en accession sociale sur l'ensemble des logements programmés. Le nombre de logements sera ainsi arrondi au chiffre supérieur après application du pourcentage.

Pour les constructions neuves d'habitat collectif les prescriptions suivantes sont préconisées :

- Allouer une surface intérieure habitable des espaces de vie (séjour / salon / zones repas / cuisine) à chaque logement représentant obligatoirement et à minima 44 % de la Surface De Plancher dudit logement.
 - Allouer obligatoirement un espace de rangement (cellier / débarras / cave, etc...) à chaque logement annexé directement ou non au logement et d'une surface utile supérieure à 3m².
 - Allouer obligatoirement à chaque logement un espace extérieur privatif d'une surface utile au moins égale à 17% de la Surface De Plancher dudit logement.
- Sont admises à condition qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables (y compris en matière de circulation), 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'artisanat.
 - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation dont l'implantation ne présente pas de risques pour la sécurité du voisinage (incendie, explosion) et concourant au fonctionnement urbain et aux services de proximité.

- Sont admis les affouillements ou exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone. Les affouillements sont autorisés sous réserve d'étude hydrogéologique prouvant que le projet n'a pas d'incidences sur le fonctionnement hydrogéologique du sous-sol. Les exhaussements de sol sont limités à une hauteur de 0,60 mètre à partir du terrain naturel.

Dans le secteur U3L :

Sont admises les constructions et installations recevant les destinations suivantes :

- Les commerces, y compris les activités de services et de restauration, sous réserve d'être réservés, au moins une partie de l'année, à la clientèle touristique,
- Les hébergements hôteliers et touristiques, tels que les résidences de tourisme, les villages de vacances et les auberges de jeunesse,
- Les bureaux, y compris les salles de réunion et de séminaire,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Sont également admis les affouillements ou exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone. Les affouillements sont autorisés sous réserve d'étude hydrogéologique prouvant que le projet n'a pas d'incidences sur le fonctionnement hydrogéologique du sous-sol. Les exhaussements de sol sont limités à une hauteur de 0,60 mètre à partir du terrain naturel.

> Article 3 : Accès et voirie

1) Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

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

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

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées et pistes cyclables, ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Aucun accès nouveau sur la RD613 ne sera autorisé sur les linéaires identifiés dans le schéma de l'OAP.

2) Voirie

Les voies en impasse ne sont autorisées que sous condition d'être terminée par un dispositif de retournement adapté.

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des aménagements ou des constructions qui y sont envisagés.

> Article 4 : Desserte par les réseaux

Lorsque la desserte nécessite une extension ou un renforcement des réseaux, il pourra être fait application de l'article L.111-11 du Code de l'Urbanisme.

1) Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée par des canalisations souterraines à un réseau public d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes assurées par une ressource conforme à la réglementation en vigueur. Cette obligation de raccordement ne s'impose pas aux constructions et installations qui ne le nécessitent pas par leur destination (abris de jardin, remises, etc.).

2) Assainissement

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

Eaux usées

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 être conformes aux prescriptions du règlement d'assainissement applicable à la commune.

Eaux non domestiques

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

Eaux d'exhaure et eaux de vidange

Le rejet au réseau d'assainissement d'eaux souterraines qui ne génèrent pas des effluents domestiques est interdit, y compris lorsque ces eaux sont utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation, sauf autorisation spécifique du service 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.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent prendre, dans les conditions prévues par le zonage d'assainissement pluvial joint en annexe du PLU, les mesures nécessaires pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Ils doivent, le cas échéant, prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel, et en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

Toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du zonage pluvial joint en annexe du PLU est strictement interdite.

3) Electricité/Gaz/Télécoms

Les réseaux d'électricité, gaz et télécoms sont encastrés ou enterrés, les raccordements sont réalisés à partir de gaines intérieures.

En cas d'impossibilité, des dispositions différentes peuvent être tolérées sous réserve de se conformer aux règles d'intégration visées à l'article 11.

Lorsque la desserte nécessite une extension ou un renforcement des réseaux, il pourra être fait application de l'article L.111-11 du Code de l'Urbanisme.

4) Déchets ménagers

Les locaux et aires de présentation nécessaires au stockage de conteneurs normalisés et à la collecte sélective des déchets ménagers doivent être définis dans l'opération.

> Article 5 : Caractéristiques des terrains

Non règlementé.

> Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au-dessus du terrain naturel, et par rapport aux limites existantes ou à créer.

Les constructions hors garages annexes doivent être édifiées en observant un **recul minimal de 3 mètres** par rapport à l'emprise publique. Les garages annexes ou accolés à la construction doivent être implantés en observant un recul minimal de 5 mètres.

En bordure de la RD613 (Route de Pézenas), les constructions doivent être édifiées en respectant un **recul minimal conforme aux dispositions graphiques indiquées sur le plan de zonage du PLU**.

Dans le cas d'un secteur concerné par l'application d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) (voir cahier spécifique), des implantations différentes peuvent être autorisées selon les termes précisés dans les OAP.

L'implantation des dispositifs d'ombrage sur les places de stationnement est possible en limites séparative et en limite d'emprise publique.

L'implantation de dispositifs d'ombrage par mise en œuvre de structures légères type pergolas ou vélum est possible sur les places de stationnement en limite d'emprise publique et en limites séparatives à condition de ne pas excéder 3,50m de hauteur par rapport au terrain naturel avant travaux.

Dans le secteur U3L :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif peuvent être implantées en limite d'emprise publique.

Dans le sous-secteur U3L1 :

Les constructions annexes telles que locaux à vélos, édicules techniques ou locaux poubelles, peuvent être implantées en limite d'emprise publique dès lors qu'elles n'excèdent pas une hauteur de 3,5 mètres en tout point de la construction.

>Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au-dessus du terrain naturel, et par rapport aux limites existantes ou à créer.

L'implantation en limite séparative est autorisée.

Quand la construction ne jouxte pas la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être **au moins égale à 3 mètres**.

Les piscines peuvent être implantées différemment en respectant toutefois un recul minimal de 1 mètre par rapport aux limites séparatives et une hauteur maximale de 0,30 mètres par rapport au terrain naturel.

L'implantation de dispositifs d'ombrage par mise en œuvre de structures légères type pergolas ou vélum est possible sur les places de stationnement en limite d'emprise publique et en limites séparatives à condition de ne pas excéder 3,50m de hauteur par rapport au terrain naturel avant travaux.

>Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

>Article 9 : Emprise au sol

1) Définition et mesure de l'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est définie au sens de l'article R420-1 du code de l'urbanisme, à savoir comme : « la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. » Les piscines et bassins non couverts, les aménagements au sol (terrasses de plain-pied, etc.) ne sont pas comptés dans l'emprise au sol.

2) Emprise au sol maximum

Dans l'ensemble de la zone U3, à l'exception du secteur U3L :

Les emprises au sol des constructions ne devront pas représenter une surface supérieure à **50%** de la surface de l'assiette foncière de l'opération. Dans le cas d'une reconstruction ou d'une réhabilitation, elles pourront être identiques à celles de la ou des construction(s) existante(s).

Dans le secteur U3m, l'opération peut bénéficier d'une majoration de l'emprise au sol, sous réserve que cette majoration n'excède pas **30 %**.

Dans le secteur U3L :

L'extension des constructions et installations de services publics ou d'intérêt collectif existantes ne peut excéder **20 %** de l'emprise au sol totale existante à l'échelle de la zone U3L.

Dans le cas d'une reconstruction ou d'une réhabilitation, elles pourront être identiques à celles de la ou des construction(s) existante(s).

Dans le sous-secteur U3L1 :

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder **25 %** de la surface de l'assiette foncière de l'opération.

Dans le secteur « Moulin à Vent » soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation :

Les emprises au sol des constructions ne devront pas représenter une surface supérieure à **40%** de la surface de l'assiette foncière de l'opération.

> Article 10 : Hauteur maximum des constructions

1) Définition et mesure de la hauteur maximum des constructions

La « hauteur maximum » est mesurée verticalement à **partir du sol naturel avant travaux à l'acrotère d'une toiture plate ou au faîtage d'une toiture en pente de la construction** ou de l'installation, cheminées, antennes et autres ouvrages techniques exclus.

2) Hauteur maximum

Dans l'ensemble de la zone U3, à l'exception du secteur U3L :

Toute construction ou installation ne peut excéder **8,50 mètres** au faîtage en cas de toiture en pente ou **7 mètres à l'acrotère en cas de toiture plate, dans la limite de R+1**.

En cas d'extension de bâtiments ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante.

Lorsqu'une construction sur une parcelle voisine a une hauteur supérieure aux maxima visés ci-dessus, la nouvelle construction pourra atteindre la hauteur et le nombre de niveaux de cette construction.

Dans le cas d'une opération de démolition-reconstruction, la hauteur de la construction pourra atteindre la hauteur du bâtiment préexistant.

Dans le secteur U3m, l'opération peut bénéficier d'une majoration de la hauteur, sous réserve que cette majoration n'excède pas 30 %. Dans ce cas, la hauteur maximale ne pourra excéder R+2.

Dans le secteur U3L :

Toute construction ou installation ne peut excéder **10,00 mètres** de « hauteur maximum ».

En cas d'extension de bâtiments ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante.

> Article 11 : Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages urbains et avec la conservation des perspectives monumentales et naturelles.

Les constructions doivent être d'une écriture architecturale contemporaine et sobre, en évitant tout pastiche et renvois régionalistes grossiers.

Les travaux partiels de peinture sur toutes constructions existantes peuvent être opérés à l'identique.

Afin de garantir un caractère d'ensemble au cœur de village, les constructions doivent respecter les règles suivantes :

1) Façades

Les percements doivent être ordonnancés autant que possible sur les façades, alignés les uns aux autres d'un étage à l'autre. Ils doivent rester de formes simples.

Les linteaux arrondis ou cintrés et les hublots sont interdits.

2) Enduits / Parements

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs pignon, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales sans distinction qualitative dans leur traitement. Les travaux partiels sur toutes constructions existantes peuvent être opérés à l'identique.

Les détournements de matériaux de leur fonction initiale, les imitations et pastiches sont interdits. Notamment, la création de modénatures faussement anciennes (de type préfabriqué par exemple) est interdite (telles que balustres, arches, fenêtre en plein-cintre, etc.)

Tous les matériaux destinés à être recouverts (agglomérés de béton, béton cellulaire, brique creuse, etc.) doivent l'être obligatoirement.

Les façades en matériaux non apparents devront être enduites, dont la finition devra être d'aspect taloché ou gratté fin en respectant la gamme des teintes prescrite dans le nuancier suivant. **L'emploi de baguettes d'angle apparentes est interdit.**

La teinte des enduits façades et des éléments de maçonnerie devra respecter le nuancier suivant :



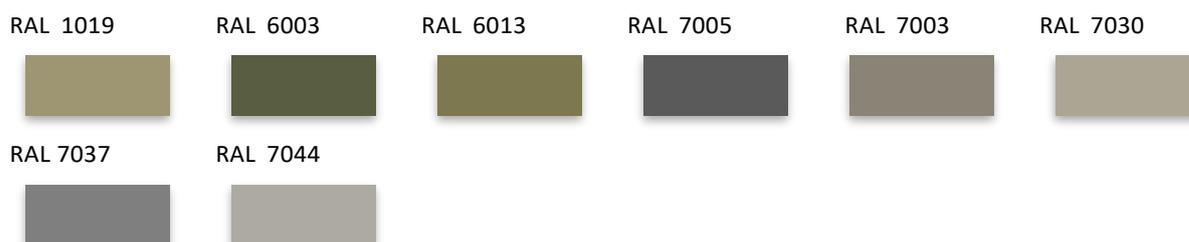
Pour les opérations d'ensemble, des teintes vives sont tolérées lorsque cela relève d'une démarche architecturale argumentée.

Les emmarchements doivent être réalisés avec des éléments massifs lorsqu'ils sont en matériaux minéraux (béton, pierres, etc.) ou métalliques ou en bois. Les marches et seuils ne doivent pas être recouverts (carrelage, etc.).

Les parements agrafés en pierres naturelles, béton architectonique sont autorisés à condition que leurs teintes s'assimilent à celles autorisées dans le nuancier ci avant (enduits).

Les bardages bois, à lames pleines ou à claires-voies sont autorisés à condition qu'ils soient en bois naturel non composite laissés brut, sans peinture, vernis sans lasure colorés. Ils pourront toutefois bénéficier d'un traitement approprié à condition que ce dernier ne change pas l'aspect du bois naturel et à condition qu'il respecte les normes et labels environnementaux en vigueur.

Les bardages en bois composite sont autorisés, et devront être d'une teinte de bois naturel ou d'une couleur respectant le nuancier spécifique (ci-dessous).



Nuancier de référence pour les bardages métalliques et bois composites.

Pour les constructions neuves, l'emploi du béton apparent est autorisé, à condition que sa nature, sa plastique et sa composition (couleur) soient étudiées spécifiquement à cet usage (pour être visible). Plus particulièrement, les bétons blancs (tous aspects) sont autorisés, ainsi que les bétons gris, à condition qu'ils soient d'aspects planchés ou matricés.

Quel que soit le traitement choisi, le calepinage, le rapport d'échelle (notamment pleins - vides) et les rythmes de façades ne devront pas être en contradiction formelle avec l'écriture historique des bâtiments anciens environnants.

Dans l'ensemble de la zone et uniquement pour les constructions à vocation économique, commerciale ou artisanale, les bardages métalliques sont autorisés, à condition qu'ils soient traités de façon lisse et sans nervure, et qu'ils respectent le nuancier ci-avant.

3) Menuiseries

Les menuiseries doivent être réalisées aux dimensions des ouvertures existantes.

Les contrevents ou volets doivent être soit repliables en tableau dans l'épaisseur du mur, soit rabattables en façade, à lames parallèles, à ais contrariés, à capucine, ou persiennes.

Les stores ou volet roulants sont autorisés à conditions d'être encastrés et que le dispositif d'enroulement ne soit pas disposé de façon visible sur la façade.

Les portes de garages sont obligatoirement peintes dans le respect des teintes du nuancier ou similaires.

Les menuiseries sont peintes ou teintées dans la masse dans le respect des teintes du nuancier ou similaires. Les menuiseries blanches ainsi que les teintes du nuancier suivant sont autorisées (les autres sont interdites).

RAL 1013	RAL 1019	RAL 3005	RAL 3007	RAL 5014	RAL 5024
RAL 6020	RAL 6028	RAL 7001	RAL 7003	RAL 7004	RAL 7015
RAL 7016	RAL 7035	RAL 7038	RAL 8015	RAL 8017	RAL 8019

Nuancier de référence pour les menuiseries.

4) Ferronneries

Les ferronneries doivent être réalisées avec des fers de section carrée ou ronde, organisés dans un même plan. Les éléments dont les fers sont galbés ou en zigzags venant « en avant » ne sont pas autorisés.

Les ferronneries de portails doivent être composées, soit de barreaudages verticaux ou simples, soit de panneaux de tôles rapportés sur un cadre métallique. Des adaptations contemporaines sur la composition des barreaudages peuvent être autorisées à condition d'être architecturalement justifiées.

Elles sont peintes ou teintées dans la masse dans le respect des teintes du nuancier suivant ou similaires.

RAL 7016	RAL 7035	RAL 7038	RAL 7001	RAL 7003	RAL 9011
----------	----------	----------	----------	----------	----------

Nuancier de référence pour les ferronneries.

5) Toitures

Les toitures peuvent être en pente (hormis les éléments de raccordement de toits ponctuels ou les parties accessibles) et sont de volume simple, **la pente doit être de 30% à +-2%**. La pente des toitures doit être en harmonie avec celle des toits environnants. Lorsqu'une construction est accolée à un ou deux immeubles voisins, les versants de la toiture sont obligatoirement du même sens que ceux des constructions existantes, ou s'il y a deux voisins, de ceux dont la hauteur sous faîtage se rapproche le plus de la construction nouvelle.

Les couvertures qui seront réalisées en tuiles, seront en tuiles-canal ou similaire dans le respect des coloris traditionnels en évitant les couleurs vives (les tuiles ne devront être ni trop rouge, ni trop claires). Les couvertures « mouchetées » ou vieilles artificiellement sont interdites. (Les plaques dites de « sous-toitures » sont admises si recouvertes et invisibles en rives ou sous les débords de toit.)

Sont également autorisées :

- Les toitures terrasses et toitures végétalisées ;
- Les fenêtres et vitrages de toit (verrières ou autres) ;

Les chiens assis ou mansardes sont strictement interdits.

6) Edicules techniques, blocs de climatisation, panneaux solaires, gaines, paraboles, etc.

Les réseaux autres que les descentes d'eau pluviale ne doivent pas être apparents en façade. En cas d'impossibilité technique l'installation doit être la plus discrète possible :

Pour les fils électriques et de téléphone :

- les parcours verticaux se font en limite séparative des bâtiments.
- les parcours horizontaux se font sous les débords de toit au-dessus des bandeaux.
- les fils sont peints aux couleurs de la façade.

Pour les conduites de gaz :

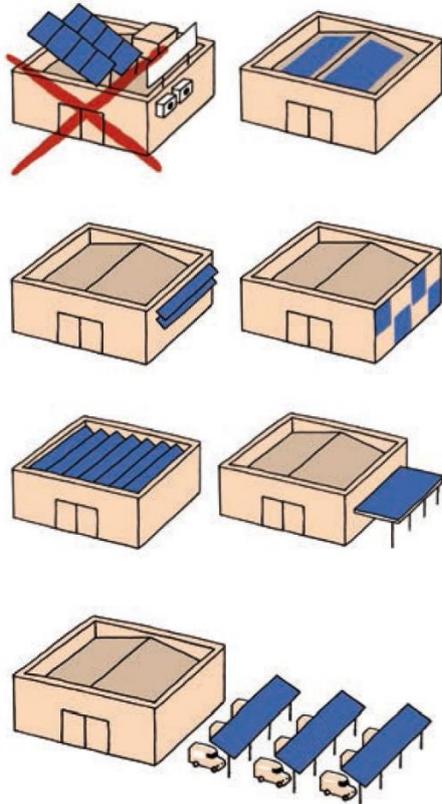
- les parcours se font en saignée ou sous goulotte peinte aux couleurs de la façade, à la verticale du point de raccordement.

Les compteurs sont placés de préférence à l'intérieur des constructions. Lorsqu'ils doivent être placés à l'extérieur, ils sont encastrés en façade ou dans les clôtures, regroupés dans un coffret traité en harmonie avec elles.

Les édicules techniques installés sur les constructions, notamment sur les éventuelles toitures terrasses, doivent être regroupés, dissimulés (acrotère ou grilles) et faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment (dispositifs peints ou teintés dans la masse, dans le respect du nuancier prévu pour les ferronneries). Leur hauteur ne doit pas dépasser **0,50 mètres**.

Les climatiseurs sont placés en combles ou encastrés et cachés par une grille. L'installation d'appareils de climatisation en façade sur console ou derrière les garde-corps des balcons est strictement interdite.

L'implantation de panneaux solaires en toiture peut être autorisée. Lorsqu'ils sont posés sur des toitures en pente, les panneaux solaires doivent être intégrés à la couverture ou apposés au plus proche de la couverture en suivant la pente de toiture et non en surélévation ni en surinclinaison et implanté selon les principes décrits dans les schémas ci-dessous (source CAUE-LR) :



Bâti en toit-terrace ou type « Commerces »



Implantations interdites : implantations anarchiques et/ou en surinclinaison



Panneaux encastres



Panneaux en surapposition

Bâti avec toits en pente type « maisons individuelles »

Les paraboles ne doivent jamais être placées en façade. Elles peuvent être placées en toiture sous réserve de faire l'objet d'une intégration architecturale.

7) Clôtures

Les murs de clôture doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales et/ou avec les clôtures limitrophes de manière à constituer une continuité.

Les panneaux grillagés rigides et grillages souples ne sont autorisés s'ils respectent le nuancier propre aux ferronneries et s'ils sont doublés d'une haie vive ou végétalisés (grimpants).

Les tuiles disposées en sommet de clôture sont interdites.

Toute nouvelle clôture ne peut excéder **2,00 mètres** de hauteur totale.

Tout matériau employé pour les clôtures devra se conformer aux dispositions du même matériau employé en façade et précisées ci-avant (par exemple, les enduits devront respecter les prescriptions sur les enduits de façade).

La hauteur totale d'un portail et des piliers le soutenant, quelle que soit celle de la clôture ne peut excéder **2,50 mètres**.

Dans les marges de recul aux abords de la RD613 telles que figurant au règlement graphique, les clôtures en vis-à-vis de la voie seront constituées d'un simple grillage de couleur verte d'une hauteur maximale de 1,80 mètre et doublé d'une haie végétale vive.

> Article 12 : Stationnement des véhicules

1) Prescriptions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors du domaine public.

La demande de permis de construire devra montrer que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux et ouvrages réalisés.

Les dimensions à prendre en compte dans le cas de garages ou aires de stationnement sont au minimum de 5,00 mètres pour la longueur et de 2,50 mètres pour la largeur. Cette dernière dimension est portée à 3,30 mètres pour une aire de stationnement "handicapé", et à 2,00 mètres pour une place de stationnement longitudinal dont la longueur sera au minimum de 5,50 mètres.

Il est entendu ci-après par « aire de stationnement » tout ensemble collectif de places de stationnement dépassant 5 emplacements.

Les opérations supportant une taxe d'aménagement majorée peuvent être autorisée à réaliser ou à financer une partie du stationnement sur voirie publique ou collective ou destinée à l'intégration dans le domaine public, dans ou à proximité immédiate de l'opération.

Dans tous les cas :

- Toute aire de stationnement extérieure doit mettre en œuvre un dispositif d'ombrage naturel ou photovoltaïque, soit à raison de plantation d'arbres de hautes tiges comptant au minimum un plant pour 3 places, soit par mise en œuvre de structures végétalisées type tonnelle, treille ou pergolas agrémentées de grimpants. Dans le cas de la mise en œuvre de structures végétalisées ou photovoltaïques, ces dernières devront recouvrir au minimum 70% du nombre total d'emplacements. Les éventuels panneaux photovoltaïques mis en œuvre devront être intégrés sur les structures en bois ou en métal qui devront être positionnées au-dessus des places de stationnement et respectant les nuanciers relatifs aux matériaux employés (cf article 11). La hauteur des ombrières photovoltaïques et des tonnelles / pergolas végétalisées ne pourra excéder +6m par rapport au terrain naturel.
- Sauf dispositions contraires liées à la protection des captages, le revêtement de sol des aires de stationnement extérieur non couvert doit, au-delà de 125 m² d'emprise hors accès, être le plus possible perméable à l'eau de manière à assurer une infiltration naturelle des eaux de pluie (à l'exclusion des emplacements spécifiquement à destination des Personnes à Mobilités Réduites ou handicapées).
- Pour le calcul du dimensionnement des garages collectifs et/ou des aires de stationnement, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² minimum, y compris les accès.

L'implantation des dispositifs d'ombrage sur les places de stationnement est possible en limites séparative et en limite d'emprise publique.

Les exigences énumérées ci-dessous ne s'appliquent pas à l'entretien et à l'amélioration des bâtiments existants (lorsque le projet ne crée pas de surface de plancher supplémentaire).

Lorsque le nombre de places obtenu en application des règles ci-après est fractionné, il est arrondi au nombre supérieur.

Il est exigé au minimum :

Dans l'ensemble de la zone U3, à l'exception du sous-secteur U3L1 :

Pour les constructions à usage d'habitation :

Dans toute opération de logement, collective ou individuelle, le nombre de place à garantir au global dépend de la surface du ou des logements programmée. Ainsi, le nombre de place à aménager sera calculé comme suit :

- 2 places de stationnement par logement d'une surface de plancher supérieure ou égale à 50m².
- 1 place de stationnement par logement d'une surface de plancher inférieure à 50m².
- Pour toute opération comportant moins de 5 logements, les places de stationnements exigées tel que ci-dessus devront garantir à minima l'aménagement de 2 emplacements non clos en ouverture sur la voie par logement.

- Pour toute opération comportant plusieurs logements, une ou plusieurs aires de stationnement sécurisée(s) des deux roues, obligatoirement couverte et devant être située en rez-de-chaussée ou si impossibilité technique, dans le premier niveau de sous-sol. Leurs dimensionnement devra / devront respecter une surface utile minimum calculée à raison de 2m² par logement (quel que soit le type de logement) sans pouvoir être inférieure(s) à 5 m².
- Pour toute opération comportant plusieurs logements, le pré-équipement de toutes places de stationnement d'une installation dédiée à la recharge électrique d'un véhicule électrique ou hybride rechargeable, pour une puissance maximale de 4 kW par point de charge.

Pour les bureaux et administrations :

- Pour les constructions existantes, ou les projets de restauration, rénovation ou requalification, etc. sans changement de destination : non règlementé.
- Pour les constructions neuves, la surface à affecter au stationnement est au moins égale à 60 % de la SDP (voir ci-après surface par place pour dimensionnement) ;
- Une ou plusieurs aires de stationnement sécurisée(s) des deux roues, obligatoirement couverte et devant être située en rez-de-chaussée ou si impossibilité technique, dans le premier niveau de sous-sol. Leurs dimensionnement devra / devront respecter une surface utile minimum correspondant à 2% de la Surface De Plancher sans pouvoir être inférieure(s) à 5 m².
- Le pré-équipement d'au moins 10% des places de stationnement d'une installation dédiée à la recharge électrique d'un véhicule électrique ou hybride rechargeable, pour une puissance maximale de 4 kW par point de charge.

Pour les commerces :

- La surface à affecter au stationnement est au moins égale à 60% de la SDP (voir ci-avant surface par place pour dimensionnement) ;
- Une ou plusieurs aires de stationnement sécurisée(s) des deux roues, obligatoirement couverte et devant être située en rez-de-chaussée ou si impossibilité technique, dans le premier niveau de sous-sol. Leurs dimensionnement devra / devront respecter une surface utile minimum correspondant à 2% de la Surface De Plancher dédiée aux bureaux (hors surfaces de vente) sans pouvoir être inférieure(s) à 5 m².
- Le pré-équipement d'au moins 10% des places de stationnement d'une installation dédiée à la recharge électrique d'un véhicule électrique ou hybride rechargeable, pour une puissance maximale de 4 kW par point de charge.

Pour les hôtels, restaurants & autres équipements de loisirs :

- Hôtels : 0,5 place par chambre
- Restaurant : 1 place pour 10 couverts
- Salle de spectacle et de réunion ou autre équipement de loisirs : 1 place pour 5 personnes (basé sur l'effectif ERP)

Établissements scolaires :

- Ecole primaire : 1 place par classe
- Ecole secondaire : 1,5 places par classe
- Cours pour adultes : 1 place pour 5 personnes

Pour les autres opérations :

- Le pré-équipement d'au moins 10% des places de stationnement d'une installation dédiée à la recharge électrique d'un véhicule électrique ou hybride rechargeable, pour une puissance maximale de 4 kW par point de charge.
- Il sera tenu compte du caractère de l'activité et des cas à laquelle elle est assimilable
- Concernant les modifications de locaux entraînant un changement de destination, les besoins à prendre en compte sont les besoins supplémentaires générés par l'opération.

Dans le sous-secteur U3L1 :

Pour les hébergements hôteliers :

- 0,5 place par chambre

Pour les commerces et bureaux :

- Non règlementé

- Des places pour le personnel devront être aménagées en quantité suffisante pour répondre aux besoins de l'opération.

2) Impossibilité de réaliser des aires de stationnement

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 L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

> Article 13 : Espaces libres et plantations

Pour chaque construction (hors cas de reconstruction à l'identique ou restauration), tous les espaces extérieurs restant libre de toute utilisation (c'est à dire hors bâti annexes, terrasses, accès, stationnement imperméabilisé, piscine) sur l'unité foncière doivent être plantés d'arbres de hautes tiges à raison d'un plant tous les 50 m² minimum, et d'une emprise minimale de :

- **40%** de l'assiette foncière de l'opération si celle-ci est inférieure ou égale à 500 m² ;
- **50%** de l'assiette foncière de l'opération si celle-ci est supérieure à 500 m² ;
- **40 %** de l'assiette foncière de l'opération en sous-secteur U3L1,
- **30%** de l'assiette foncière de l'opération en secteur U3m.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble mettant en œuvre des dispositifs de rétention des eaux pluviales conformes à la réglementation en vigueur et au Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial, les espaces libres de toutes constructions pourront :

- Être calculés à l'échelle de l'opération d'ensemble et non sur chaque parcelle nouvellement créée ;
- Intégrer les emprises publiques, même imperméabilisées, si celles-ci sont incluses dans les calculs de dimensionnement des ouvrages de rétention pluviale mis en œuvre par l'opération d'ensemble.

Dans le secteur « Moulin à Vent » soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation, les espaces libres doivent être d'au moins **60%** de l'assiette foncière de l'opération.

Dans le sous-secteur U3L1, les cheminements piétons privilégieront les matériaux perméables ou poreux.

Les marges de recul aux abords de la RD613 telles que figurant au règlement graphique doivent être végétalisées et plantées d'arbres de haute tige.

En règle générale, les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus, déplacés ou remplacés par un plant de même essence.

Les essences plantées doivent appartenir à la liste d'essence végétale locale (ci-après) pour une meilleure adaptation aux conditions écologiques (adaptation au sol et au climat) et dans un souci d'intégration paysagère, conformément à la liste ci-après.

Il est recommandé de sélectionner les plantations projetées parmi la liste d'essences végétales suivantes (arbres de hautes tiges) ou figurant dans le cahier de recommandations annexé au présent règlement :

- *Feuillus caduques* : Mûrier de Chine/Olivier de Bohême/Tamaris/Frêne à fleurs / Mélia / Savonnier / Tilleul argenté / Erable de Montpellier / Micocoulier.
- *Persistants et palmiers* : Chêne vert/ Filaires / Washingtonia robusta et filiféa / Trachycarpus fortunei (Palmier de Chine) / Phoenix canariensis et dactylifera / Butia (palmier bleu).
- *Résineux* : Pin parasol ou pignon/Pin d'Alep/Cèdre du Liban.

- *Fruitier : toute essence adaptée au climat (oliviers, abricotiers, cerisiers, pommiers, poiriers, pêchers, amandiers, etc.)*

>Article 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

Non réglementé.

>Article 15 : Performances énergétiques et environnementales

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction de bâtiments publics ou à usage d'intérêt général.

>Article 16 : Infrastructures et réseaux de communications

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), la loi de modernisation de l'économie de 2008 et ses décrets d'application imposent le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs de logements ou de locaux à usage professionnel.

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction de bâtiments publics ou à usage d'intérêt général.