

# 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 :

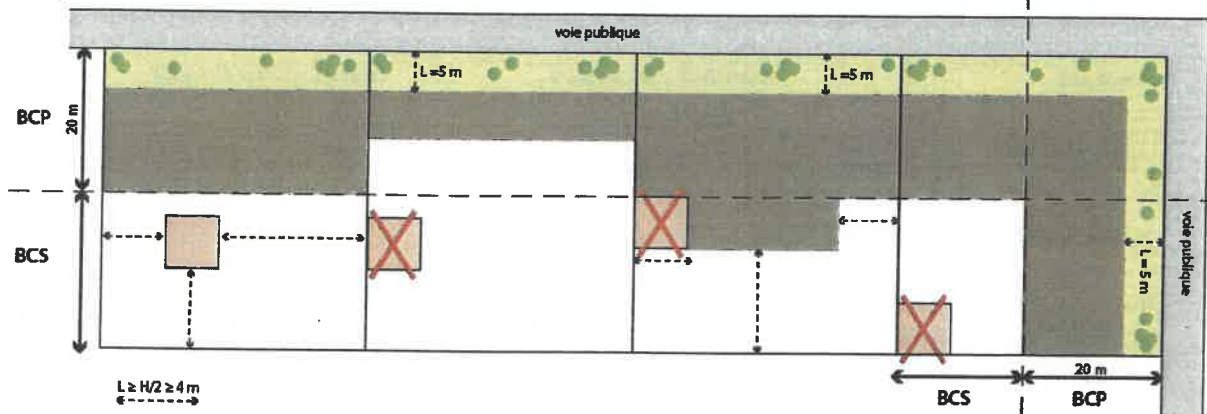
- Dans le cas de parcelles présentant un grand linéaire de façade sur rue (20 m), un retrait par rapport à une des limites séparatives est autorisé ;
- Pour contribuer à un meilleur ordonnancement de la rue, de l'espace urbain, une animation et un rythme de façade sur voie lorsque l'expression architecturale 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'entourne. 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.

| <b>Destinations</b>  | <b>Sous-destinations</b>  | <b>Besoins minima</b>  |
|--|---|--|
| <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 |
|  | <b>Logement locatif social</b>  | 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>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).