

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 m²
- 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 m²
- 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 m².

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 m² 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 ;

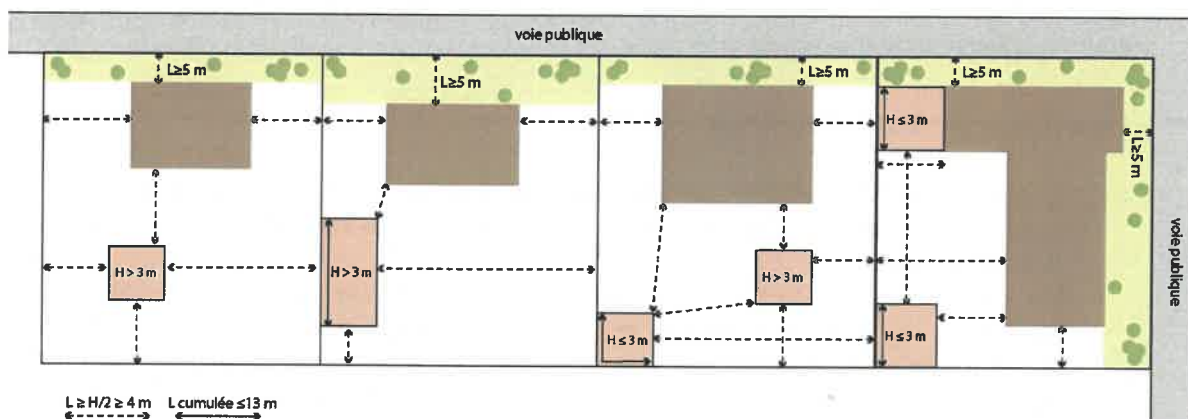
- Lorsque le projet de construction peut être adossé à une construction existante en bon état et de dimensions égales ou supérieures pour masquer les héberges voisines ;
- Lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots ;
- Lorsque le projet de construction 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 m² 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 |
|--|--|--|
| Habitation | Logement | - 2 places par logement, dont une place attenante et accessible depuis le domaine public - 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 |
| | Hébergement | 1 place pour 3 lits |
| Commerce et activités de service | Artisanat et commerce de détail | Le stationnement prévu doit répondre aux besoins de l'opération |
| | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | Le stationnement prévu doit répondre aux besoins de l'opération |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | Le stationnement prévu doit répondre aux besoins de l'opération |
| | Etablissements d'enseignement, de santé et d'action | |

| | | |
|--|--|---|
| | sociale | |
| | Equipements sportifs | |
| | Autres équipements recevant du public | |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | Bureau | 1 place par tranche de 40 m ² 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 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).

