

ZONE UD1-2-2

CARACTERE DE LA ZONE

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

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

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

RAPPEL

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

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

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

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

Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

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

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

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

2-1 Dispositions générales

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

- L'extension des constructions existantes régulièrement édifiées, dans la limite de 20 m² de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU,
- Les logements nécessaires à l'exploitation agricole dans la limite de 120 m² de surface de plancher,
- Les constructions destinées à l'hébergement des personnes en difficultés,
- Les constructions à usage de bureau, dans la limite de 20 % de la surface de plancher programmée à l'échelle de la zone.

2-2 Dispositions particulières

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

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

- Les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail
- Les constructions à destination d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Les constructions destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement des établissements, dans la limite de 40 m² de surface de plancher.

Article 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

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

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

Article 4 - Emprise au sol

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

4-1 Dispositions générales

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

4-2 Dispositions particulières

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

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

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

5-1 Dispositions générales

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

5-2 Dispositions particulières

Les constructions à destination de bureau pourront s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques existantes et projetées si aucune disposition ne figure au document graphique.

Dans une bande de 35 à 50 mètres de l'axe de la R613, le linéaire de façade sera parallèle à l'axe de la voie et ne pourra excéder 75 % du linéaire de la parcelle longeant cette voie.

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

Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

6-1 Dispositions générales

Les constructions sont implantées en retrait minimum de 5 mètres des limites séparatives.

Une implantation en limites séparatives pourra être admise lorsque des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies.

6-2 Dispositions particulières

Les constructions à destination de bureau sont implantées de telle façon que la distance (L) comptée horizontalement de tout point de la construction aux limites séparatives soit au moins égale à la moitié de la hauteur (H) du bâtiment avec un minimum de 5 mètres ($L \geq H/2 \geq 5$ m).

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

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

Non réglementé

Article 8 - Hauteur maximale des constructions

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

8-1 Dispositions générales

La hauteur maximale des constructions, calculée conformément au Lexique (Titre I), est limitée à 12 mètres.

Le long de la R613, la hauteur des constructions ne pourra être inférieure à 6 mètres.

8-2 Dispositions particulières

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

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

Article 9 - Caractéristiques architecturales et paysagères

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

9-1 Aspect général des constructions

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

9-2 Volumétrie

- Les volumes doivent exprimer les caractéristiques constructives et fonctionnelles des constructions dans une volumétrie d'ensemble de caractère horizontal.

9-3 Toitures

- Les matériaux de couverture utilisés doivent s'intégrer au site et aux constructions environnantes, tant du point de vue de leur nature que des couleurs.
- La toiture doit exprimer l'horizontalité caractérisant la volumétrie d'ensemble de la façade sur la R613. Ceci n'exclut pas des formes plus intéressantes mais qui devront être examinées pour éviter des juxtapositions discutables.

9-4 Couleurs

- Les couleurs mises en œuvre devront associer harmonieusement les constructions neuves aux bâtis et paysages traditionnels du Languedoc. Des ponctuations de teinte plus foncée ou plus claire pourront être utilisées pour la mise en valeur des volumes.

9-5 Matériaux

- Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes, de qualité, conservant une stabilité dans le temps
- Toute utilisation de matériaux susceptibles de présenter un aspect précaire ou provisoire est interdite. Tous les matériaux tels que carreaux de plâtre, blocs de béton cellulaire, briques creuses, parpaings..., devront être enduits et ne peuvent être laissés apparents sur les façades et pignons des constructions, ni sur les clôtures.

9-6 Stockage

- Si le stockage est en hauteur (supérieure à 2 mètres), celui-ci sera traité comme un bâtiment en cohérence avec les autres constructions du lot et en respectant les prescriptions architecturales.

9-7 Clôtures

9-7-1 Clôtures donnant sur la R613 :

- Les clôtures seront réalisées de manière strictement identique, en maille semi-rigide de couleur verte doublée d'une haie arbustive de 2 mètres d'épaisseur.

9-7-2 Clôtures donnant sur le domaine public :

- La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètre.
- Les clôtures seront constituées en matériaux rigides offrant une transparence visuelle (barreaudage, ...), éventuellement fixées sur un mur bahut ou soubassement en maçonnerie d'une hauteur maximale de 0,60 mètre.
- Les clôtures pleines en maçonnerie sur toute hauteur sont interdites de manière continue sur tout le linéaire de clôture. Elles ne seront admises que lorsqu'elles sont associées à un élément technique (portail, local technique, ...) et sous réserve de ne pas excéder 30 % du linéaire de la clôture.
- Les parties maçonnées des clôtures seront obligatoirement enduites sur les deux faces, d'une couleur s'apparentant à la tonalité des constructions existantes.
- Les clôtures seront obligatoirement doublées de haies vives composées d'essences adaptées au climat local.

9-7-3 Clôtures en limites séparatives :

- La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètre.
- Les clôtures seront constituées en matériaux rigides offrant une transparence visuelle (barreaudage, ...), éventuellement fixées sur un mur bahut ou soubassement en maçonnerie d'une hauteur maximale de 0,60 mètre.

- Les clôtures seront obligatoirement doublées de haies vives composées d'essences adaptées au climat local.

9-8 Superstructures, édicules et éléments techniques

- Les éléments de superstructures, édicules et éléments techniques concourant au fonctionnement de l'immeuble doivent être intégrés à l'architecture du bâtiment et/ou dissimulés à la vue par la mise en œuvre d'acrotères de taille suffisante, spécialement depuis la R613 et la R27E.

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

Non réglementé

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

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

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

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour deux emplacements.

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

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

20 % au moins de la surface de l'unité foncière ou de l'opération d'aménagement d'ensemble doivent être constitués d'espaces libres non imperméabilisés et plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige par tranche de 100 m² d'espace libre.

Les aires de stockage seront réalisées sur l'arrière des parcelles. Elles sont interdites sur l'ensemble du linéaire de façade visible depuis la R613.

Des haies vives ou murs destinés à masquer les divers dépôts et installations doivent être créés à des emplacements judicieusement choisis.

Sous-section 2-4 : Stationnement

Article 12 - Obligations imposées en matière de stationnement

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

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

Destinations	Sous-destinations	Besoins minima
Habitation	Hébergement	1 place pour 3 lits
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Le stationnement prévu doit répondre aux besoins de l'opération
	Restauration	Le stationnement prévu doit répondre aux besoins de l'opération
	Commerce de gros	1 place par tranche de 40 m ² de surface de plancher
	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 et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Le stationnement prévu doit répondre aux besoins de l'opération
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacle	
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	1 place par tranche de 40 m ² de surface de plancher
	Entrepôt	Le stationnement prévu doit répondre aux besoins de l'opération
	Bureau	1 place par tranche de 40 m ² de surface de plancher
	Centre de congrès et d'exposition	Le stationnement prévu doit répondre aux besoins de l'opération
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Le stationnement prévu doit répondre aux besoins de l'opération
	Exploitation forestière	

Les aires de stationnement correspondant aux besoins de chaque établissement pourront être en tout ou partie regroupées, sous réserve de la mise en place de circulations dédiées aux modes actifs (création de cheminements piétons, trottoirs, ...) permettant un accès sécurisé aux établissements qu'elles desservent.

Section 3 – Dispositions relatives aux équipements et aux réseaux

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

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

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

14-1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur. L'obligation ne s'impose pas aux constructions et installations qui ne nécessitent pas de raccordement de par leur destination (abri de jardin, remise, ...).

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

14-2 Eaux usées

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

14-2-1 Eaux usées domestiques :

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

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

14-2-2 Eaux non domestiques :

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

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

d'assainissement. Ne sont pas, non plus, autorisés les rejets aux réseaux d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de vidanges de piscines.

14-3 Eaux pluviales

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

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

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

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

14-4 Electricité et télécommunications

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

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

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

14-5 Déchets ménagers

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

Article 15 - Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques

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

ZONE UD1-2-4

CARACTERE DE LA ZONE

La zone **UD1-2-4** désigne *un tissu urbain d'activités économiques productives*. Elle correspond à la zone d'activités des Trois Ponts en Entrée Est de Fabrègues.

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

RAPPEL

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

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

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

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

1-1 Dispositions générales

Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

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

1-2 Dispositions particulières

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

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

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

2-1 Dispositions générales

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

- L'extension des constructions existantes régulièrement édifiées, dans la limite de 20 m² de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU

- Les logements nécessaires à l'exploitation agricole dans la limite de 120 m² de surface de plancher
- Les constructions destinées à l'hébergement des personnes en difficultés
- Les constructions à usage de bureau, dans la limite de 20 % de la surface de plancher programmée à l'échelle de la zone

2-2 Dispositions particulières

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

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

Article 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

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

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

Article 4 - Emprise au sol

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

4-1 Dispositions générales

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70 % de la superficie de l'unité foncière.

4-2 Dispositions particulières

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

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

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

5-1 Dispositions générales

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

5-2 Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées :

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

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

Les constructions à destination de bureau pourront s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques existantes et projetées si aucune disposition ne figure au document graphique.

Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

6-1 Dispositions générales

Les constructions sont implantées en retrait minimum de 5 mètres des limites séparatives.

6-2 Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées :

- Lorsque des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies ;
- Lorsqu'il est nécessaire de protéger un élément repéré au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme ;
- Lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots ;
- Lorsque le projet de construction est édifié à l'intérieur d'une opération d'aménagement ;
- En cas de reconstruction ou de surélévation sur l'emprise préexistante ou existante d'un bâtiment ne respectant pas les implantations imposées ;
- En cas d'extension d'une construction existante ne respectant pas les implantations imposées, sous réserve, lorsque la construction existante ne respecte pas le recul minimum imposé, de ne pas réduire le recul existant.

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

Les constructions à destination de bureau sont implantées de telle façon que la distance (L) comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche des limites séparatives soit au moins égale à la moitié de la hauteur (H) du bâtiment avec un minimum de 5 mètres ($L \geq H/2 \geq 5$ m).

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

Non réglementé

Article 8 - Hauteur maximale des constructions

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

8-1 Dispositions générales

La hauteur maximale des constructions, calculée conformément au Lexique (Titre I), est limitée à 12 mètres.

8-2 Dispositions particulières

Une hauteur supérieure au maximum défini au 8-1 ci-dessus pourra être exceptionnellement autorisée lorsqu'elle est justifiée par les impératifs techniques de fonctionnement ou de sécurité des établissements.

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

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

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

Article 9 - Caractéristiques architecturales et paysagères

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

9-1 Aspect général des constructions

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

9-2 Volumétrie

- Dans la mesure du possible, les volumes seront simples et homogènes, parallélépipédiques.
- Dans le cas où le programme abrité par les constructions implique un éclatement des volumes bâtis, ceux-ci seront articulés avec soin entre-eux.

9-3 Façades

- Les descentes d'eaux pluviales, chéneaux, ou tout autre élément technique rapporté devront s'intégrer harmonieusement à la façade.

9-4 Toitures

- Les matériaux de couverture utilisés doivent s'intégrer au site et aux constructions environnantes, tant du point de vue de leur nature que des couleurs.

9-5 Couleurs

- Les couleurs mises en œuvre devront associer harmonieusement les constructions neuves aux bâtis et paysages traditionnels du Languedoc. Des ponctuations de teinte plus foncée ou plus claire pourront être utilisées pour la mise en valeur des volumes.

9-6 Matériaux

- Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes, de qualité, conservant une stabilité dans le temps
- Toute utilisation de matériaux susceptibles de présenter un aspect précaire ou provisoire est interdite. Tous les matériaux tels que carreaux de plâtre, blocs de béton cellulaire, briques creuses, parpaings..., devront être enduits et ne peuvent être laissés apparents sur les façades et pignons des constructions, ni sur les clôtures.
- Le calepinage et la sobriété des matériaux mis en forme participent à la qualité architecturale et paysagère de la construction.

9-7 Stockage

- Les espaces de desserte et de stockages périphériques extérieurs aux volumes construits nécessitant un écran pour masquer doivent être inclus dans la réflexion et des dessins de la globalité des volumes.

9-8 Clôtures

9-8-1 Clôtures donnant sur le domaine public :

- La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètre.
- Les clôtures seront constituées en matériaux rigides offrant une transparence visuelle (barreaudage, ...), éventuellement fixées sur un mur bahut ou soubassement en maçonnerie d'une hauteur maximale de 0,60 mètre.
- Les clôtures pleines en maçonnerie sur toute hauteur sont interdites de manière continue sur tout le linéaire de clôture. Elles ne seront admises que lorsqu'elles sont associées à un élément technique (portail, local technique, ...) et sous réserve de ne pas excéder 30 % du linéaire de la clôture.
- Les parties maçonnées des clôtures seront obligatoirement enduites sur les deux faces, d'une couleur s'apparentant à la tonalité des constructions existantes.
- Les clôtures seront obligatoirement doublées de haies vives composées d'essences adaptées au climat local.

9-8-2 Clôtures en limites séparatives :

- La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètre.
- Les clôtures seront constituées en matériaux rigides offrant une transparence visuelle (barreaudage, ...), éventuellement fixées sur un mur bahut ou soubassement en maçonnerie d'une hauteur maximale de 0,60 mètre.
- Les clôtures seront obligatoirement doublées de haies vives composées d'essences adaptées au climat local.

9-9 Superstructures, édicules et éléments techniques

- Les locaux et équipements techniques (groupes froids, climatiseurs, VMC, ...) ne devront pas être visibles de l'espace public et seront intégrés dans la conception architecturale générale du bâtiment.

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

Non réglementé

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

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

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

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour deux emplacements.

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

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

20 % au moins de la surface de l'unité foncière doivent être constitués d'espaces libres non imperméabilisés et plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige par tranche de 100 m² d'espace libre.

Les aires de stockage seront réalisées sur l'arrière des parcelles. Elles sont interdites sur l'ensemble du linéaire de façade visible depuis la R613.

Des haies vives ou murs destinés à masquer les divers dépôts et installations doivent être créés à des emplacements judicieusement choisis.

Sous-section 2-4 : Stationnement

Article 12 - Obligations imposées en matière de stationnement

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

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

Destinations	Sous-destinations	Besoins minima
Habitation	Hébergement	1 place pour 3 lits

Commerce et activités de service	Restauration	Le stationnement prévu doit répondre aux besoins de l'opération
	Commerce de gros	1 place par tranche de 40 m ² de surface de plancher
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Le stationnement prévu doit répondre aux besoins de l'opération
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacle	
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	1 place par tranche de 40 m ² de surface de plancher
	Entrepôt	Le stationnement prévu doit répondre aux besoins de l'opération
	Bureau	1 place par tranche de 40 m ² de surface de plancher
	Centre de congrès et d'exposition	Le stationnement prévu doit répondre aux besoins de l'opération
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Le stationnement prévu doit répondre aux besoins de l'opération
	Exploitation forestière	

Les aires de stationnement correspondant aux besoins de chaque établissement pourront être en tout ou partie regroupées, sous réserve de la mise en place de circulations dédiées aux modes actifs (création de cheminements piétons, trottoirs, ...) permettant un accès sécurisé aux établissements qu'elles desservent.

Section 3 – Dispositions relatives aux équipements et aux réseaux

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

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

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

14-1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur. L'obligation ne s'impose pas aux constructions et installations qui ne nécessitent pas de raccordement de par leur destination (abri de jardin, remise, ...).

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

14-2 Eaux usées

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

14-2-1 Eaux usées domestiques :

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

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

14-2-2 Eaux non domestiques :

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

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

14-3 Eaux pluviales

Le rejet sur le réseau public d'eaux pluviales, lorsqu'il existe, des débits d'eaux de ruissellement générés par l'aménagement de l'unité foncière et par la(les) construction(s) projetée(s) est doublement limité, d'une part, au débit généré par la situation initiale des terrains avant imperméabilisation (principe du bilan hydraulique neutre et, d'autre part, au débit correspondant à la capacité de ce réseau. En conséquence, des dispositifs de rétention adaptés à l'opération projetée

et à la nature du terrain devront être conçus et réalisés sur la parcelle, à la charge exclusive du pétitionnaire qui devra justifier, sous sa responsabilité, de la conception et du dimensionnement des ouvrages projetés.

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

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

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

14-4 Electricité et télécommunications

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

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

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

14-5 Déchets ménagers

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

Article 15 - Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques

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

ZONE UD3

CARACTERE DE LA ZONE

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

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

RAPPEL

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

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

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

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

1-1 Dispositions générales

Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière
- Les constructions destinées à l'habitation
- Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Les salles d'art et de spectacles
- Les équipements sportifs
- Les constructions destinées aux autres équipements recevant du public
- Les constructions destinées à l'industrie
- Les constructions destinées au bureau
- Les centres de congrès et d'exposition
- Les constructions, installations et aménagements qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique
- Les installations classées à l'exception de celles visées à l'article 2 suivant
- Les campings et terrains de caravanage et leurs bâtiments, les habitations légères de loisirs (H.L.L.), les parcs résidentiels de loisirs (P.R.L.) et les villages de vacances
- Les résidences démontables et le stationnement isolé des caravanes
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- Les dépôts de vieilles ferrailles, matériaux de démolition, véhicules désaffectés et déchets
- Les mines et carrières
- La création de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés
- La création de parcs d'attractions et de golfs

1-2 Dispositions particulières

1-2-1 Franges urbaines :

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

1-2-2 Zones inondables :

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

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

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

2-1 Dispositions générales

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

- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Les entrepôts
- Les installations classées.

2-2 Dispositions particulières

2-2-1 Franges urbaines :

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

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

2-2-2 Zones inondables :

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

Article 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

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

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

Article 4 - Emprise au sol

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

4-1 Dispositions générales

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70 % de la superficie de l'unité foncière.

4-2 Dispositions particulières

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

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

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

5-1 Dispositions générales

Les constructions peuvent s'implanter :

- Soit à l'alignement des voies et emprises publiques,
- Soit en fonction de l'implantation dominante des constructions existantes sur le même bord de voie,
- Soit en recul de 4 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes et projetées.

5-2 Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées :

- Pour contribuer à un meilleur ordonnancement de la rue, de l'espace urbain, une animation et un rythme de la façade sur voie lorsque l'expression architecturale le justifie ;
- Lorsqu'il est nécessaire de protéger un élément repéré au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme ;
- Lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots ;
- Lorsque le projet de construction est édifié à l'intérieur d'une opération d'aménagement ;
- Pour adapter la construction à la trame parcellaire ou à la configuration de la parcelle ;
- Lorsqu'il existe une servitude de passage ;
- En cas de reconstruction ou de surélévation sur l'emprise préexistante ou existante d'un bâtiment ne respectant pas les implantations imposées ;
- En cas d'extension d'une construction existante ne respectant pas les implantations imposées, sous réserve, lorsque la construction existante ne respecte pas le recul minimum imposé, de ne pas réduire le recul existant,

- Pour les nouvelles constructions qui sont édifiées à l'angle de deux voies pour lesquelles un pan coupé peut être demandé.

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

Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

6-1 Dispositions générales

Les constructions sont implantées :

- Soit sur une des limites séparatives,
- Soit en retrait des limites séparatives de telle façon que la distance (L) comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche des limites séparatives soit au moins égale à la moitié de la hauteur (H) du bâtiment avec un minimum de 4 mètres ($L \geq H/2 \geq 4$ m).

6-2 Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées :

- Lorsqu'il est nécessaire de protéger un élément repéré au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme ;
- Lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots ;
- Lorsque le projet de construction est édifié à l'intérieur d'une opération d'aménagement ;
- En cas de reconstruction ou de surélévation sur l'emprise préexistante ou existante d'un bâtiment ne respectant pas les implantations imposées ;
- En cas d'extension d'une construction existante ne respectant pas les implantations imposées, sous réserve, lorsque la construction existante ne respecte pas le recul minimum imposé, de ne pas réduire le recul existant.

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

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

Non réglementé

Article 8 - Hauteur maximale des constructions

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

8-1 Dispositions générales

La hauteur maximale des constructions, calculée conformément au Lexique (Titre I), est limitée à 12 mètres.

8-2 Dispositions particulières

Une hauteur supérieure au maximum défini au 8-1 ci-dessus pourra être exceptionnellement autorisée lorsqu'elle est justifiée par les impératifs techniques de fonctionnement ou de sécurité des établissements.

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

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

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

Article 9 - Caractéristiques architecturales et paysagères

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

9-1 Aspect général des constructions

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

9-2 Volumétrie

- Dans la mesure du possible, les volumes seront simples et homogènes, parallélépipédiques.
- Dans le cas où le programme abrité par les constructions implique un éclatement des volumes bâtis, ceux-ci seront articulés avec soin entre-eux.

9-3 Façades

- Les descentes d'eaux pluviales, chéneaux, ou tout autre élément technique rapporté devront s'intégrer harmonieusement à la façade.

9-4 Toitures

- Les matériaux de couverture utilisés doivent s'intégrer au site et aux constructions environnantes, tant du point de vue de leur nature que des couleurs.

9-5 Couleurs

- Les couleurs mises en œuvre devront associer harmonieusement les constructions neuves aux bâtis et paysages traditionnels du Languedoc. Des ponctuations de teinte plus foncée ou plus claire pourront être utilisées pour la mise en valeur des volumes.

9-6 Matériaux

- Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes, de qualité, conservant une stabilité dans le temps
- Toute utilisation de matériaux susceptibles de présenter un aspect précaire ou provisoire est interdite. Tous les matériaux tels que carreaux de plâtre, blocs de béton cellulaire, briques creuses, parpaings..., devront être enduits et ne peuvent être laissés apparents sur les façades et pignons des constructions, ni sur les clôtures.
- Le calepinage et la sobriété des matériaux mis en forme participent à la qualité architecturale et paysagère de la construction.

9-7 Stockage

- Les espaces de desserte et de stockages périphériques extérieurs aux volumes construits nécessitant un écran pour masquer doivent être inclus dans la réflexion et des dessins de la globalité des volumes.

9-8 Clôtures

9-8-1 Clôtures donnant sur le domaine public :

- La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètre.
- Les clôtures seront constituées en matériaux rigides offrant une transparence visuelle (barreaudage, ...), éventuellement fixées sur un mur bahut ou soubassement en maçonnerie d'une hauteur maximale de 0,60 mètre.
- Les clôtures pleines en maçonnerie sur toute hauteur sont interdites de manière continue sur tout le linéaire de clôture. Elles ne seront admises que lorsqu'elles sont associées à un élément technique (portail, local technique, ...) et sous réserve de ne pas excéder 30 % du linéaire de la clôture.
- Les parties maçonnées des clôtures seront obligatoirement enduites sur les deux faces, d'une couleur s'apparentant à la tonalité des constructions existantes.
- Les clôtures seront obligatoirement doublées de haies vives composées d'essences adaptées au climat local.

9-8-2 Clôtures en limites séparatives :

- La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètre.
- Les clôtures seront constituées en matériaux rigides offrant une transparence visuelle (barreaudage, ...), éventuellement fixées sur un mur bahut ou soubassement en maçonnerie d'une hauteur maximale de 0,60 mètre.
- Les clôtures seront obligatoirement doublées de haies vives composées d'essences adaptées au climat local.

9-9 Superstructures, édicules et éléments techniques

- Les locaux et équipements techniques (groupes froids, climatiseurs, VMC, ...) ne devront pas être visibles de l'espace public et seront intégrés dans la conception architecturale générale du bâtiment.

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

Non réglementé

Sous-section 2-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de constructions**Article 11 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

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

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour deux emplacements.

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

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

20 % au moins de la surface de l'unité foncière doivent être constitués d'espaces libres non imperméabilisés et plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige par tranche de 100 m² d'espace libre.

Les aires de stockage seront réalisées sur l'arrière des parcelles. Elles sont interdites sur l'ensemble du linéaire de façade visible depuis la R613.

Des haies vives ou murs destinés à masquer les divers dépôts et installations doivent être créés à des emplacements judicieusement choisis.

Sous-section 2-4 : Stationnement**Article 12 - Obligations imposées en matière de stationnement**

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

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

Destinations	Sous-destinations	Autres
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Le stationnement prévu doit répondre aux besoins de l'opération
	Restauration	Le stationnement prévu doit répondre aux besoins de l'opération
	Commerce de gros	1 place par tranche de 40 m ² de surface de plancher
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Le stationnement prévu doit répondre aux besoins de l'opération
	Hébergement hôtelier et touristique	1 place pour 2 chambres
	Cinéma	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
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Entrepôt	Le stationnement prévu doit répondre aux besoins de l'opération

Section 3 – Dispositions relatives aux équipements et aux réseaux**Article 13 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

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

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

14-1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur. L'obligation ne s'impose pas aux constructions et installations qui ne nécessitent pas de raccordement de par leur destination (abri de jardin, remise, ...).

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

14-2 Eaux usées

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

14-2-1 Eaux usées domestiques :

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

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

14-2-2 Eaux non domestiques :

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

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

14-3 Eaux pluviales

Le rejet sur le réseau public d'eaux pluviales, lorsqu'il existe, des débits d'eaux de ruissellement générés par l'aménagement de l'unité foncière et par la(les) construction(s) projetée(s) est doublement limité, d'une part, au débit généré par la situation initiale des terrains avant imperméabilisation (principe du bilan hydraulique neutre et, d'autre part, au débit correspondant à la capacité de ce réseau. En conséquence, des dispositifs de rétention adaptés à l'opération projetée

et à la nature du terrain devront être conçus et réalisés sur la parcelle, à la charge exclusive du pétitionnaire qui devra justifier, sous sa responsabilité, de la conception et du dimensionnement des ouvrages projetés.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, le constructeur devra réaliser sur son terrain et à sa charge exclusive, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant de maîtriser les débits d'eaux de ruissellement généré par l'aménagement de l'unité foncière et par la(les) construction(s) projetée(s).

Ces dispositifs devront permettre, selon les cas, soit l'évacuation après régulation de ces eaux pluviales vers un exutoire désigné à cet effet s'il en existe, soit leur infiltration sur le terrain lui-même si ses caractéristiques hydrogéologiques le permettent. En conséquence, des dispositifs adaptés à l'opération projetée et à la nature du terrain devront être conçus et réalisés sur la parcelle, à la charge exclusive du pétitionnaire qui devra justifier sous sa responsabilité, de la conception et du dimensionnement des ouvrages projetés.

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

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

14-4 Electricité et télécommunications

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

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

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

14-5 Déchets ménagers

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

Article 15 - Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques

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

ZONE UD4

CARACTERE DE LA ZONE

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

La zone se caractérise par un tissu fonctionnel et hétérogène où se mêlent constructions de fortes volumétries et installations de plein air.

La zone est partiellement située en zone inondable du P.P.R.I. « Vallée du Coulazou ».

RAPPEL

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

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

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

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

1-1 Dispositions générales

Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

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

1-2 Dispositions particulières

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

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

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

Sont admis les logements accessoires aux équipements admis sur la zone dès lors qu'une présence permanente et rapprochée est nécessaire, sous réserve que le logement soit édifié simultanément ou postérieurement aux bâtiments de l'équipement auquel il se rapporte

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

Article 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

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

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

Article 4 - Emprise au sol

Non réglementé

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

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

5-1 Dispositions générales

Si aucune disposition ne figure au règlement graphique, les constructions peuvent s'implanter :

- Soit à l'alignement des voies et emprises publiques,
- Soit en fonction de l'implantation dominante des constructions existantes sur le même bord de voie,
- Soit en recul de 4 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes et projetées.

5-2 Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées :

- Pour contribuer à un meilleur ordonnancement de la rue, de l'espace urbain, une animation et un rythme de la façade sur voie lorsque l'expression architecturale le justifie ;

- Lorsqu'il est nécessaire de protéger un élément repéré au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme ;
- Lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots ;
- Lorsque le projet de construction est édifié à l'intérieur d'une opération d'aménagement ;
- Pour adapter la construction à la trame parcellaire ou à la configuration de la parcelle ;
- Lorsqu'il existe une servitude de passage ;
- En cas de reconstruction ou de surélévation sur l'emprise préexistante ou existante d'un bâtiment ne respectant pas les implantations imposées ;
- En cas d'extension d'une construction existante ne respectant pas les implantations imposées, sous réserve, lorsque la construction existante ne respecte pas le recul minimum imposé, de ne pas réduire le recul existant,
- Pour les nouvelles constructions qui sont édifiées à l'angle de deux voies pour lesquelles un pan coupé peut être demandé.

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

Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

6-1 Dispositions générales

Les constructions sont implantées :

- Soit sur une des limites séparatives,
- Soit en retrait des limites séparatives de telle façon que la distance (L) comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche des limites séparatives soit au moins égale à la moitié de la hauteur (H) du bâtiment avec un minimum de 4 mètres ($L \geq H/2 \geq 4 \text{ m}$).

6-2 Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées :

- Lorsqu'il est nécessaire de protéger un élément repéré au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme ;
- Lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots ;
- Lorsque le projet de construction est édifié à l'intérieur d'une opération d'aménagement ;
- En cas de reconstruction ou de surélévation sur l'emprise préexistante ou existante d'un bâtiment ne respectant pas les implantations imposées ;
- En cas d'extension d'une construction existante ne respectant pas les implantations imposées, sous réserve, lorsque la construction existante ne respecte pas le recul minimum imposé, de ne pas réduire le recul existant.

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

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

Non réglementé

Article 8 - Hauteur maximale des constructions

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

8-1 Dispositions générales

La hauteur maximale des constructions, calculée conformément au Lexique (Titre I), est limitée à 12 mètres.

8-2 Dispositions particulières

Une hauteur supérieure au maximum défini au 8-1 ci-dessus pourra être exceptionnellement autorisée lorsqu'elle est justifiée par les impératifs techniques de fonctionnement ou de sécurité des établissements.

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

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

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

Article 9 - Caractéristiques architecturales et paysagères

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

9-1 Aspect général des constructions

- La construction, l'installation ou l'aménagement peut être refusé si, par sa situation, son volume ou son aspect, il/elle est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- Les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant. Les murs, les clôtures, les plantations, les bâtiments annexes et les éléments techniques doivent faire l'objet de la même attention du point de vue intégration. Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture).

- Les formes architecturales d'expression contemporaine participent au paysage urbain dans lequel elles s'insèrent et doivent prendre en compte les caractéristiques morphologiques du tissu urbain dans lequel elles s'intègrent.

9-2 Façades

- Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles.
- Les descentes d'eaux pluviales, chéneaux, ou tout autre élément technique rapporté devront s'intégrer harmonieusement à la façade.

9-3 Toitures

- Les matériaux de couverture utilisés doivent s'intégrer au site et aux constructions environnantes, tant du point de vue de leur nature que des couleurs.
- La toiture en pente doit être recouverte de tuile canal de teinte ocre clair.
- Cependant, les toitures terrasses sont admises partiellement, soit en tant qu'éléments de raccordement entre toits, soit en tant que terrasses plantées ou accessibles.

9-4 Couleurs

- Les couleurs mises en œuvre devront associer harmonieusement les constructions neuves aux bâtis et paysages traditionnels du Languedoc. Des ponctuations de teinte plus foncée ou plus claire pourront être utilisées pour la mise en valeur des volumes.

9-5 Matériaux

- Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes, de qualité, conservant une stabilité dans le temps
- Toute utilisation de matériaux susceptibles de présenter un aspect précaire ou provisoire est interdite. Tous les matériaux tels que carreaux de plâtre, blocs de béton cellulaire, briques creuses, parpaings..., devront être enduits et ne peuvent être laissés apparents sur les façades et pignons des constructions, ni sur les clôtures.
- Le calepinage et la sobriété des matériaux mis en forme participent à la qualité architecturale et paysagère de la construction.

9-6 Clôtures

9-6-1 Clôtures donnant sur le domaine public :

- La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètre.
- Les clôtures seront constituées en matériaux rigides offrant une transparence visuelle (barreaudage, ...), éventuellement fixées sur un mur bahut ou soubassement en maçonnerie d'une hauteur maximale de 0,60 mètre.
- Les clôtures pleines en maçonnerie sur toute hauteur sont interdites de manière continue sur tout le linéaire de clôture. Elles ne seront admises que lorsqu'elles sont associées à un élément technique (portail, local technique, ...) et sous réserve de ne pas excéder 30 % du linéaire de la clôture.

- Les parties maçonnées des clôtures seront obligatoirement enduites sur les deux faces, d'une couleur s'apparentant à la tonalité des constructions existantes.
- Les clôtures seront obligatoirement doublées de haies vives composées d'essences adaptées au climat local.

9-6-2 Clôtures en limites séparatives :

- La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètre.
- Les clôtures seront constituées en matériaux rigides offrant une transparence visuelle (barreaudage, ...), éventuellement fixées sur un mur bahut ou soubassement en maçonnerie d'une hauteur maximale de 0,60 mètre.
- Les clôtures seront obligatoirement doublées de haies vives composées d'essences adaptées au climat local.

9-7 Superstructures, édicules et éléments techniques

- Les locaux et équipements techniques (groupes froids, climatiseurs, VMC, ...) ne devront pas être visibles de l'espace public et seront intégrés dans la conception architecturale générale du bâtiment.

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

Non réglementé

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

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

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

Les surfaces libres de toutes constructions ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.

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

Sous-section 2-4 : Stationnement**Article 12 - Obligations imposées en matière de stationnement**

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

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

Destinations	Sous-destinations	Autres
Habitation	Logement	2 places par logement
Commerce et activités de service	Restauration	Le stationnement prévu doit répondre aux besoins de l'opération
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Le stationnement prévu doit répondre aux besoins de l'opération
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Entrepôt	Le stationnement prévu doit répondre aux besoins de l'opération
	Centre de congrès et d'exposition	Le stationnement prévu doit répondre aux besoins de l'opération

Section 3 – Dispositions relatives aux équipements et aux réseaux**Article 13 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

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

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

14-1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur. L'obligation ne s'impose pas aux constructions et installations qui ne nécessitent pas de raccordement de par leur destination (abri de jardin, remise, ...).

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

14-2 Eaux usées

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

14-2-1 Eaux usées domestiques :

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

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

14-2-2 Eaux non domestiques :

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

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

14-3 Eaux pluviales

Le rejet sur le réseau public d'eaux pluviales, lorsqu'il existe, des débits d'eaux de ruissellement générés par l'aménagement de l'unité foncière et par la(les) construction(s) projetée(s) est doublement limité, d'une part, au débit généré par la situation initiale des terrains avant imperméabilisation (principe du bilan hydraulique neutre et, d'autre part, au débit correspondant à la capacité de ce réseau. En conséquence, des dispositifs de rétention adaptés à l'opération projetée

et à la nature du terrain devront être conçus et réalisés sur la parcelle, à la charge exclusive du pétitionnaire qui devra justifier, sous sa responsabilité, de la conception et du dimensionnement des ouvrages projetés.

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

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

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

14-4 Electricité et télécommunications

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

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

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

14-5 Déchets ménagers

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

Article 15 - Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques

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