



Montpellier Méditerranée Métropole

Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)
Climat

Règlement

1/2

SOMMAIRE

INTRODUCTION GENERALE AU REGLEMENT	10
Composition du règlement écrit	13
Composition du règlement graphique	15
PARTIE 1 : DISPOSITIONS PRINCIPALES.....	17
TITRE I : LEXIQUE.....	19
TITRE II : DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES	29
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)	53
ZONE UA 1	55
ZONE UA 2	63
ZONE UA 3	71
ZONE UB 1	81
ZONE UB 2	89
ZONE UC 1	97
ZONE UC 2	105
ZONE UC 3	113
ZONE UC 4	123
ZONE UC 5	133
ZONE UC 6	139
ZONE UC 7	145
ZONE UD 1	151
<i>SECTEUR D'ACTIVITES ECONOMIQUES UD 1-1.....</i>	<i>153</i>
<i>SECTEUR D'ACTIVITES ECONOMIQUES UD 1-2.....</i>	<i>161</i>
<i>SECTEUR D'ACTIVITES ECONOMIQUES UD 1-3.....</i>	<i>169</i>

ZONE UD 2.....	177
ZONE UD 3.....	185
ZONE UD 4.....	193
ZONE UD 5.....	201
ZONE UD 6.....	209
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU).....	215
ZONE 1AU - PLAN DES TAUREAUX.....	217
ZONE 2AU - SABLASSOU.....	223
ZONE 3AU - CASTELET.....	229
ZONE 4AU - ENTREE OUEST.....	235
ZONE 5AU - ENTREE DE VILLAGE / RUE DU STADE.....	241
ZONE 6AU - CLOS DES PINS.....	247
ZONE 7AU - NOUVEAU LYCEE.....	253
ZONE 8AU - AIGARELLE.....	259
ZONE 9AU - COLLINE DE LA VALSIERE.....	265
ZONE 10AU - GUILLERY.....	271
ZONE 11AU - GIMEL.....	277
ZONE 12AU - EUROMEDECINE.....	283
ZONE 13AU - GROUPE SCOLAIRE.....	291
ZONE 14AU - PETIT TINAL.....	297
ZONE 15AU - SAPORTA.....	303
ZONE 16AU - ODE A LA MER.....	311
ZONE 17AU - PARC SPORTIF.....	319
ZONE 18AU - DEVEZOU.....	325
ZONE 19AU - LE SAVEL.....	331

ZONE 20AU - PLAINE DE BAILLARGUET	337
ZONE 21AU - BOUISSES GREZES	343
ZONE 22AU - COTEAU	349
ZONE 23AU - CROIX LAVIT SUD	355
ZONE 24AU - HEIDELBERG	361
ZONE 25AU - NINA SIMONE	367
ZONE 26AU - REPUBLIQUE	373
ZONE 27AU - RIEUCOULON	379
ZONE 28AU - GRAMMONT SUD	385
ZONE 29AU - UNION.....	391
ZONE 30AU - CAMBACERES.....	397
ZONE 31AU - NOUVELLE GENDARMERIE	405
ZONE 32AU - MULTI-SITES COSTES PIGNAREL	411
ZONE 33AU - ENTREE NORD.....	417
ZONE 34AU - MULTI-SITES.....	423
ZONE 35AU - ARENES EST.....	429
ZONE 36AU - ARENES OUEST	435
ZONE 37AU - FRANGE OUEST	441
ZONE 38AU - SECTEUR SUD.....	447
ZONE 39AU - LAUZE EST	453
ZONE 40AU - EXTENSION DE LA CLINIQUE SAINT JEAN	459
ZONE 41AU - PLAINE DES SPORTS	465
ZONE 42AU - LES CAPITELLES	471
ZONE 43AU - JULES RIMET	477
ZONE 44AU - MEYRARGUES	483

ZONE 45AU - MEYRARGUES FACADE RM613	489
ZONE 46AU - PARC D'ACTIVITES DE MEYRARGUES	495
ZONE 47AU - ENTREE DE VILLE NORD	501
ZONE 48AU - CAMPUS U	507
ZONE 49AU - ENTREE DE VILLE EST	513
ZONE 50AU - NOUVELLE GENDARMERIE	519
ZONE AU0	525
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	531
ZONE A	533
ZONE AL	543
TITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	553
ZONE N	555
ZONE NL	565
PARTIE 2 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX IMPLANTATIONS	575
ZONE UA 2	577
ZONE UA 3	589
ZONE UB 1	601
ZONE UB 2	603
ZONE UC 1	613
ZONE UC 2	617
ZONE UC 3	627
ZONE UC 4	655
ZONE UC 7	667
ZONE UD 2	671
ZONE UD 3	675

ZONE UD 4	681
ZONE UD 5	691
ZONE UD 6	695
DISPOSITIONS RELATIVES A L'IMPLANTATION DES PISCINES.....	701
PARTIE 3 : DISPOSITIONS RELATIVES A LA QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE	706
TITRE I : DISPOSITIONS RELATIVES À L'ASPECT EXTÉRIEUR	708
BAILLARGUES.....	710
BEAULIEU.....	720
CASTELNAU-LE-LEZ.....	730
CASTRIES.....	746
CLAPIERS.....	758
COURNONSEC.....	774
COURNONTERRAL	792
FABREGUES	814
GRABELS	836
JACOU.....	856
JUVIGNAC	868
LATTES	874
LAVERUNE	886
LE CRES	906
MONTAUD.....	916
MONTFERRIER-SUR-LEZ.....	924
MONTPELLIER.....	940
MURVIEL-LES-MONTPELLIER	946

PEROLS	958
PIGNAN.....	982
PRADES-LE-LEZ	1002
RESTINCLIERES.....	1016
SAINT-BRES.....	1024
SAINT-DREZERY	1040
SAINT-GENIES DES MOURGUES.....	1048
SAINT GEORGES D'ORQUES.....	1058
SAINT JEAN DE VEDAS	1068
SAUSSAN	1092
SUSSARGUES	1110
VENDARGUES	1120
VILLENEUVE-LES-MAGUELONE.....	1132
TITRE II : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÉLÉMENTS DE PAYSAGE ET DE PATRIMOINE....	1146
BAILLARGUES.....	1148
BEAULIEU.....	1154
CASTRIES.....	1156
FABREGUES	1160
LAVERUNE	1170
LE CRES	1182
MONTAUD.....	1184
MONTPELLIER.....	1190
PEROLS	1252
PRADES-LE-LEZ	1254
RESTINCLIERES.....	1256

SAINT-BRES.....	1260
SAINT-DREZERY	1264
SAINT-GENIES-DE-MOURGUES.....	1268
SAINT-GEORGES-D'ORQUES.....	1270
SUSSARGUES	1282
PARTIE 4 : LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES.....	1290
TITRE I : VOIES ET CHEMINEMENTS	1292
TITRE II : EQUIPEMENTS ET OUVRAGES PUBLICS.....	1314
TITRE III : ESPACES VERTS ET CONTINUITES ECOLOGIQUES.....	1322
TITRE IV : PROGRAMMES DE LOGEMENTS	1336

INTRODUCTION GENERALE AU REGLEMENT

Le règlement s'applique sur la totalité du territoire des communes de Montpellier Méditerranée Métropole à l'exception du territoire couvert par le plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV). Il est constitué d'un **règlement écrit** et d'un **règlement graphique**. Toutes les règles, qu'elles soient écrites ou graphiques, sont opposables aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de conformité.

Le territoire couvert par le PLUi est divisé en zones urbaines (U), en zones à urbaniser (AU), en zones agricoles (A) et en zones naturelles (N) comme indiqué au **règlement écrit** et au **règlement graphique (pièce A : zonage)**.

Les zones urbaines dites « zones U »

Peuvent être classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Les zones urbaines sont repérées au document graphique par un sigle commençant par la lettre « U » :

- UA1 : Tissu urbain de centralité de ville, dense, compact et groupé ;
- UA2 : Tissu urbain de centralité de village ou de bourg, dense, compact et groupé ;
- UA3 : Tissu de faubourgs anciens et récents, souvent en extension de la ville historique ;
- UB1 : Tissu urbain correspondant aux polarités métropolitaines ;
- UB2 : Tissu urbain correspondant aux polarités locales ;
- UC1 : Tissu urbain mixte à vocation principalement résidentielle à dominante d'habitat collectif et de morphologie urbaine continue ;
- UC2 : Tissu urbain mixte à vocation principalement résidentielle à dominante d'habitat collectif et de morphologie urbaine discontinue ;
- UC3 : Tissu urbain à vocation principalement résidentielle à dominante d'habitat individuel, intermédiaire ou collectif de faible hauteur et de morphologie urbaine à dominante continue ;
- UC4 : Tissu urbain à vocation principalement résidentielle à dominante d'habitat individuel, intermédiaire ou collectif de faible hauteur et de morphologie urbaine à dominante discontinue ;
- UC5 : Tissu urbain caractérisé par l'existence de constructions présentant un caractère architectural ou historique affirmé et un environnement paysager de qualité ;
- UC6 : Tissu urbain caractérisé par l'existence de hameaux de maisons existants soit par l'existence d'un habitat individuel aéré pour lequel les règles, notamment de prospect et d'espaces perméables sont adaptées en conséquence ;
- UC7 : secteurs littoraux déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages identifiés par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Montpellier Méditerranée Métropole conformément aux dispositions de la Loi Littoral ;
- UD1 : Tissu urbain correspondant aux zones d'activités économiques ;
- UD2 : Tissu d'activités économiques principalement tertiaire et d'équipements ;
- UD3 : Tissu urbain à dominante commerciale ;
- UD4 : Tissu d'équipements publics et/ou collectifs ;
- UD5 : Tissu à vocation principale d'accueil d'activités hospitalières, sanitaires, médico-sociales, universitaires ainsi que les établissements d'enseignement et de recherche qui peuvent y être associés ;
- UD6 : Principalement affectée aux activités de loisirs, au tourisme et aux activités sportives.

Les zones à urbaniser dites « zones AU »

Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Elles correspondent aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les zones AU pour lesquelles les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à leur périphérie immédiate n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter sont dites « zones AU0 » leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Les zones agricoles dites « zones A »

La zone agricole (A) regroupe les espaces, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, à l'exception de ceux concernés par les dispositions de la « Loi Littoral » qui font l'objet d'une zone « AL » spécifique. La zone agricole comporte 4 secteurs :

- Un secteur agricole « A » correspondant aux espaces au sein desquels les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole sont autorisées ;
- Un secteur agricole « At » caractérisé par la présence de réservoirs et corridors formant une trame écologique au sein de laquelle la constructibilité est davantage encadrée ;
- Un secteur agricole « Ap » sensible d'un point de vue paysager au sein duquel la constructibilité est limitée ;
- Un secteur « As » comprenant cinq sous-secteurs correspondant à des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL).

La zone agricole littorale (AL) regroupe les espaces, équipés ou non, situés dans les communes soumises à la Loi Littoral, à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique. La zone agricole littorale comporte 4 secteurs :

- Un secteur agricole « AL » correspondant aux espaces au sein desquels les nouvelles constructions et installations sont autorisées sous réserve qu'elles soient implantées en continuité avec les agglomérations et villages existants ;
- Un secteur agricole « ALt » caractérisé par la présence de réservoirs et corridors formant une trame écologique au sein de laquelle la constructibilité est davantage encadrée. Les nouvelles constructions y sont autorisées uniquement en continuité avec les agglomérations et villages existants ;
- Un secteur agricole « ALcoup » constitutif de coupure d'urbanisation au sens de la loi Littoral ;
- Un secteur agricole « ALrem » constitutif « d'espaces remarquables » au sens de la loi Littoral.

Par dérogation au principe d'extension de l'urbanisation en continuité avec les agglomérations et villages existants, les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles peuvent être autorisées avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites et de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Les zones naturelles dites « zones N »

La zone naturelle et forestière (N) regroupe les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, de l'existence d'une exploitation forestière, de leur caractère d'espaces naturels, de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ou de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. La zone naturelle et forestière comporte 3 secteurs :

- Un secteur naturel « N » regroupant la plupart des espaces naturels et forestiers du territoire ;
- Un secteur naturel « Nt » caractérisé par la présence de réservoirs et corridors formant une trame écologique au sein de laquelle la constructibilité est davantage encadrée ;
- Un secteur naturel « Npv » affecté à l'accueil potentiel de centrales photovoltaïques au sol en raison du caractère dégradé ou fortement anthropique des secteurs considérés (anciennes décharges, abords d'infrastructures de transports...) ;
- Un secteur « Ns » comprenant quatre sous-secteurs correspondant à des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL).

La zone naturelle et forestière littorale (NL) regroupe les secteurs soumis aux dispositions de la Loi Littoral, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, de l'existence d'une exploitation forestière, de leur caractère d'espaces naturels, de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ou de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. La zone naturelle et forestière littorale comporte 5 secteurs :

- Un secteur naturel « NL » correspondant aux espaces au sein desquels les nouvelles constructions et installations sont autorisées sous réserve qu'elles soient implantées en continuité avec les agglomérations et villages existants ;
- Un secteur naturel « NLt » caractérisé par la présence de réservoirs et corridors formant une trame écologique au sein de laquelle la constructibilité est davantage encadrée. Les nouvelles constructions y sont autorisées uniquement en continuité avec les agglomérations et villages existants ;
- Un secteur naturel « NLcoup » constitutif d'une coupure d'urbanisation au sens de la loi Littoral ;
- Un secteur naturel « NLrem » constitutif « d'espaces remarquables » au sens de la loi Littoral.
- Un secteur naturel « NLpv » affecté à l'accueil potentiel de centrales photovoltaïques au sol en raison du caractère dégradé ou fortement anthropique des secteurs considérés (anciennes décharges, abords d'infrastructures de transports...).

Par dérogation au principe d'extension de l'urbanisation en continuité avec les agglomérations et villages existants, les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles peuvent être autorisées avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites et de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

COMPOSITION DU REGLEMENT ECRIT

Le **règlement écrit** est composé de plusieurs pièces, elles-mêmes subdivisées comme suit :

PARTIE 1 : DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES PRINCIPALES

Titre I : Lexique

Titre II : Dispositions communes applicables à toutes les zones

Titre III : Dispositions applicables aux zones urbaines (U) organisées en 15 articles pour chacune des zones

Article 1 : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités interdites

Article 2 : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Article 4 : Emprise au sol des constructions

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

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Article 8 : Hauteur maximale des constructions

Article 9 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère

9.1- Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

9.2- Eléments de paysage et de patrimoine

Article 10 : Performances énergétiques et environnementales

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

Article 12 : Stationnement

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

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

14.1- Eau potable

14.2- Assainissement eaux usées

14.3- Assainissement eaux pluviales

Article 15 : Infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

Titre IV : Dispositions applicables aux zones à urbaniser (AU) organisées en 15 articles pour chacune des zones

Article 1 : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités interdites

Article 2 : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Article 4 : Emprise au sol des constructions

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

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Article 8 : Hauteur maximale des constructions

Article 9 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère

9.1- Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

9.2- Eléments de paysage et de patrimoine

Article 10 : Performances énergétiques et environnementales

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

Article 12 : Stationnement

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

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

14.1- Eau potable

14.2- Assainissement eaux usées

14.3- Assainissement eaux pluviales

Article 15 : Infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

Titre V : Dispositions applicables aux zones agricoles (A) organisées en 15 articles pour chacune des zones

Article 1 : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités interdites

Article 2 : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Article 4 : Emprise au sol des constructions

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

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Article 8 : Hauteur maximale des constructions

Article 9 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère

9.1- Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

9.2- Eléments de paysage et de patrimoine

Article 10 : Performances énergétiques et environnementales

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

Article 12 : Stationnement

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

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

14.1- Eau potable

14.2- Assainissement eaux usées

14.3- Assainissement eaux pluviales

Article 15 : Infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

Titre VI : Dispositions applicables aux zones naturelles (N) organisées en 15 articles pour chacune des zones

Article 1 : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités interdites

Article 2 : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Article 4 : Emprise au sol des constructions

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

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Article 8 : Hauteur maximale des constructions

Article 9 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère

9.1- Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

9.2- Eléments de paysage et de patrimoine

Article 10 : Performances énergétiques et environnementales

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

Article 12 : Stationnement

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

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

14.1- Eau potable

14.2- Assainissement eaux usées

14.3- Assainissement eaux pluviales

Article 15 : Infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

PARTIE 2 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX IMPLANTATIONS

PARTIE 3 : DISPOSITIONS RELATIVES A LA QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

Titre I : Dispositions relatives à l'aspect extérieur

Titre II : Dispositions relatives aux éléments de paysage et de patrimoine

PARTIE 4 : LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES ET DES SERVITUDES DE LOCALISATION

Titre I : Emplacements réservés aux voies et cheminements

Titre II : Emplacements réservés aux équipements et ouvrages publics

Titre III : Emplacements réservés aux espaces verts et continuités écologiques

Titre IV : Emplacements réservés aux programmes de logements

COMPOSITION DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE

Le **règlement graphique** est composé de plusieurs pièces :

PIECE A : Zonage comprenant :

Les secteurs de zone
Les périmètres des Orientations d'aménagement et de Programmation (OAP)
Les périmètres d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG)
Les emplacements réservés et servitudes de localisation
Les limites de référence (minimale ou fixe) graphique
Les linéaires commerciaux dits « simples » et « renforcés »
Les zones *non aedificandi*
Les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol
Les sections de route où la création d'accès nouveaux est interdite
Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination
La délimitation des espaces proches du rivage (EPR)
Les zones exposées au recul du trait de côte à l'horizon de 30 et 100 ans

PIECE B : Hauteurs comprenant :

La hauteur maximale des constructions
Les secteurs soumis à des prescriptions particulières de hauteurs (dont la servitude *non altius tollendi* dite « du Peyrou »)

PIECE C : Espaces perméables / emprises bâties comprenant :

Les Secteurs de zone
Les espaces perméables minimaux
Les emprises bâties maximales
Les emprises bâties maximales graphiques
Les Espaces minimums de bon fonctionnement (EMBF)
Les Zones de Sauvegarde en Eaux (ZSE)
Les Zones d'Expansion des Crues (ZEC)
Les Zones humides (ZH)
Les Espaces Boisés Classés (EBC)
Les Espaces Boisés Classés (EBC) délimités au titre de la Loi Littoral
Les Espaces verts à protéger (EVP) de type 1
Les Espaces verts à protéger (EVP) de type 2
Les arbres notables isolés
Les haies à protéger
Les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques

PIECE D : Aspect extérieur / patrimoine comprenant :

Les secteurs graphiques spécifiques à l'article 9 du règlement
L'identification des éléments de patrimoine à protéger

PIECE E : Mixité sociale / taille des logements comprenant :

Les Secteurs d'application spécifiques au logement locatif social et l'accèsion abordable
Les Secteurs d'application spécifiques à l'accèsion abordable au sein des QPV et franges des QPV délimités (hors ZAC)
Les secteurs d'application de la servitude de taille des logements

PIECE F : Stationnement comprenant :

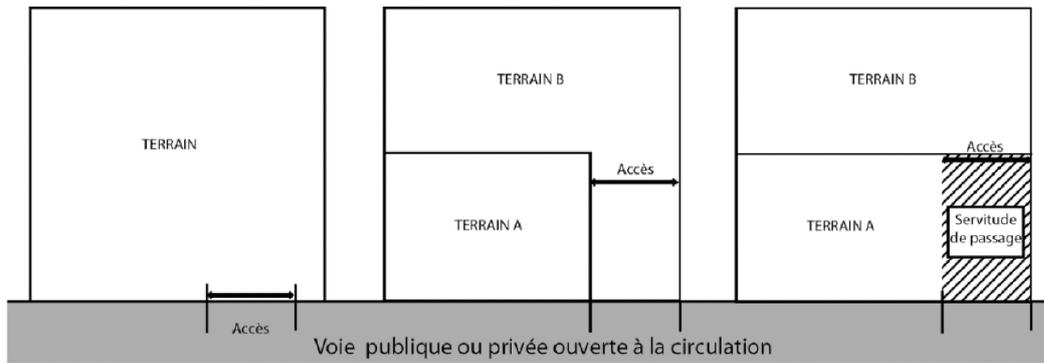
Les secteurs situés à moins de 500 mètres d'au moins deux arrêts (gare, tram et trambus)
Les secteurs situés à moins de 500 mètres d'un arrêt (gare, tram et trambus)
Les secteurs au sein desquels le stationnement en sous-sol est interdit

PARTIE 1 : DISPOSITIONS PRINCIPALES

TITRE I : LEXIQUE

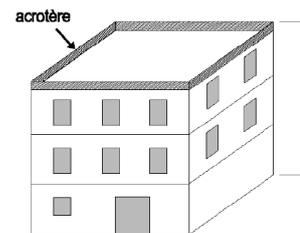
Accès

L'accès d'un terrain se définit comme son entrée à partir de la voie de desserte, du chemin ou de la servitude de passage qui en tient lieu, et où s'exercent les mouvements d'entrée et de sortie du terrain d'assiette de la construction à édifier.



Acrotère :

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

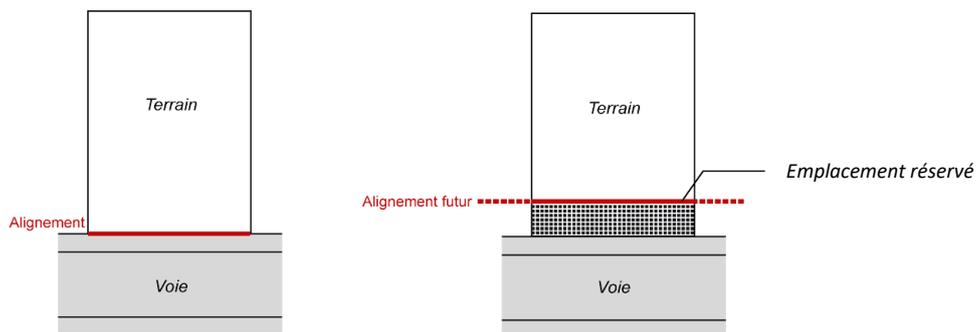


Affouillement du sol

L'affouillement est un creusement volontaire du sol naturel ou remanié.

Alignement

Il est constitué par la limite entre le domaine privé et le domaine public existant ou prévu tel que pouvant notamment résulter d'un plan d'alignement, d'un emplacement réservé ou de sa localisation au sein d'une zone d'aménagement concertée (ZAC).



Annexe :

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Attique :

Niveau supérieur d'une construction développant une surface de plancher moindre que celle des étages courants inférieurs et dont l'une au moins des façades est en recul par rapport au nu général d'une façade principale, généralement celle sur voie.

Bandes principales et secondaires

Une unité foncière peut être divisée en deux bandes, telles que définies ci-dessous, à l'intérieur desquelles les règles sont distinctes :

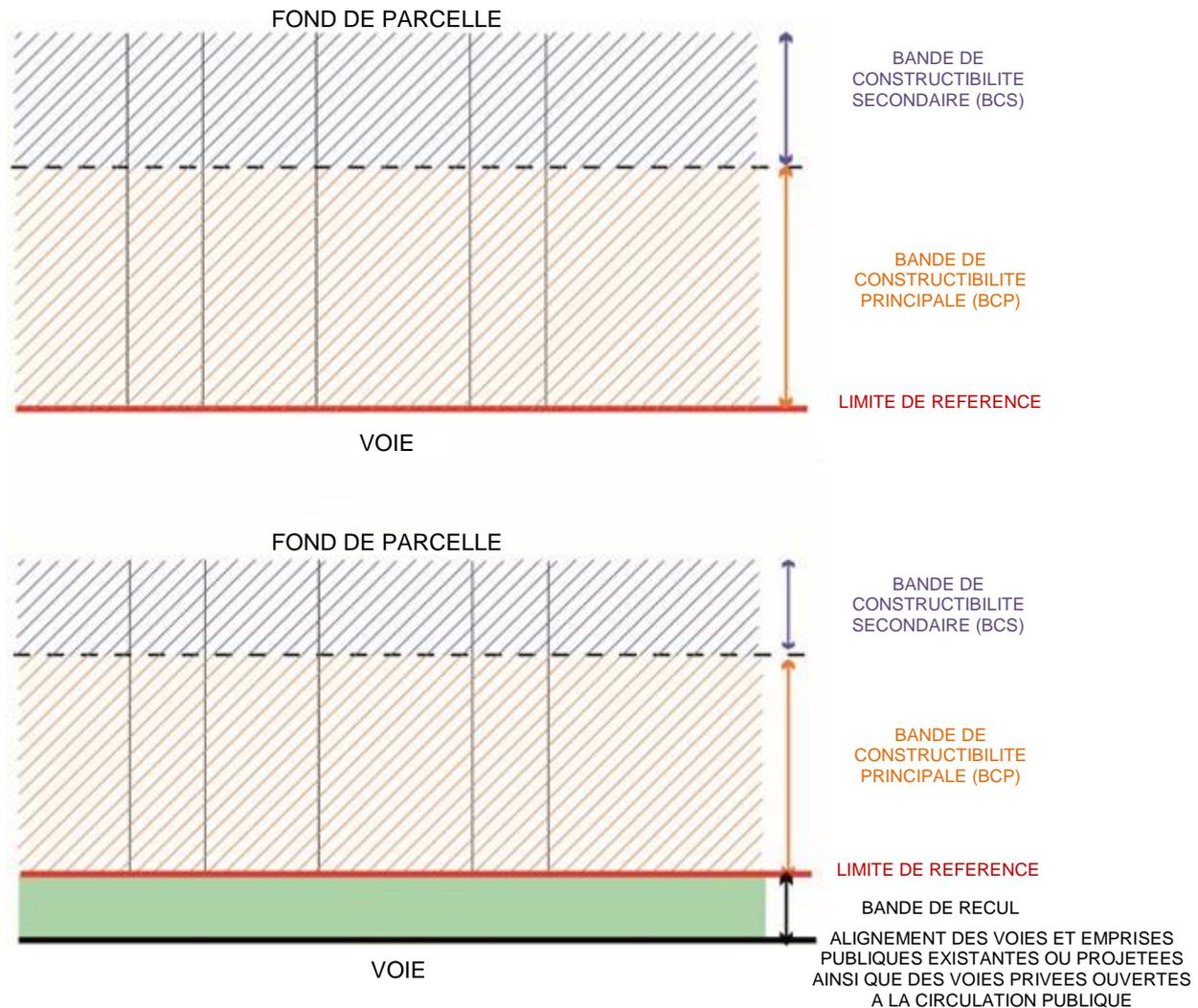
- Une bande principale d'une profondeur variable en fonction des contextes urbains ;
- Une bande secondaire qui se situe au-delà de la bande de constructibilité principale.

La bande principale se calcule perpendiculairement en tout point :

- de la limite des voies et emprises publiques existantes ou projetées ou la limite des voies privées ouvertes à la circulation publique et maillées sur le réseau public lorsque les constructions peuvent ou doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique tel qu'indiqué au **règlement écrit** ;
- ou du recul (minimum ou fixe) vis-à-vis de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ou des voies privées ouvertes à la circulation publique et maillées sur le réseau public tel qu'indiqué au **règlement écrit** ;
- et, lorsqu'indiquée au **règlement graphique (pièce A : zonage)**, à compter de la limite de référence (minimale ou fixe) qui est située à une distance (en mètres) de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ou des voies privées ouvertes à la circulation publique et maillées sur le réseau public indiquée au **règlement graphique (pièce A : zonage)**.

NB : La bande principale se calcule perpendiculairement en tout point de la limite des voies et emprises publiques existantes ou projetées ou la limite des voies privées ouvertes à la circulation publique et maillées sur le réseau public en cas de :

- règle alternative indiquée au **règlement écrit** (exemple : « Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique soit en respectant un recul de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique ») ;
- ou de recul variable indiqué au **règlement écrit** (exemple : « Les constructions doivent être implantées en respectant un recul compris entre 4 et 6 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique »).



Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Construction existante

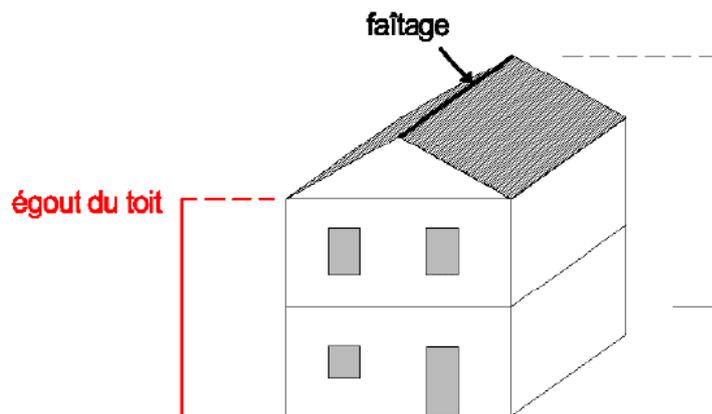
Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Desserte

La desserte d'un terrain est constituée par la voie, le chemin ou la servitude de passage qui permet d'approcher le terrain et sur le(a)quel(le) est aménagé l'accès à la construction à édifier.

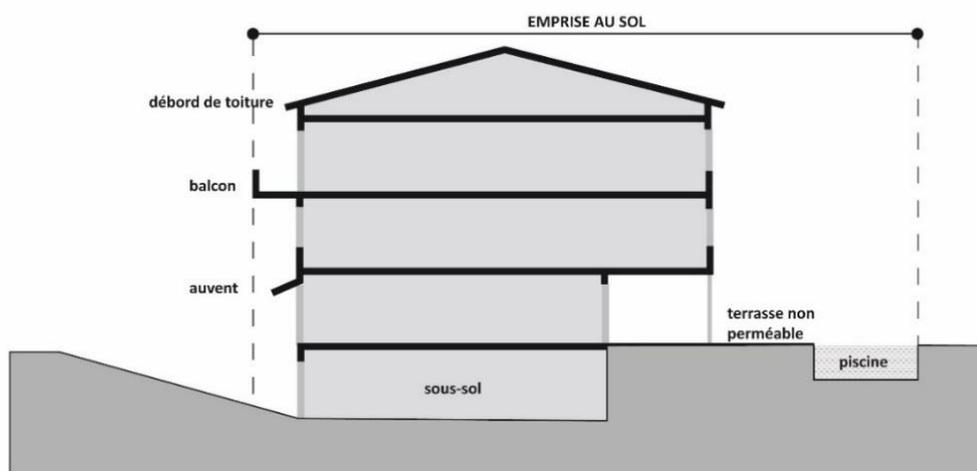
Egout du toit

Dans le présent PLUi, pour les toitures à pans inclinés, l'égout du toit est considéré comme étant la ligne d'intersection du plan vertical de la façade avec le plan de toiture.



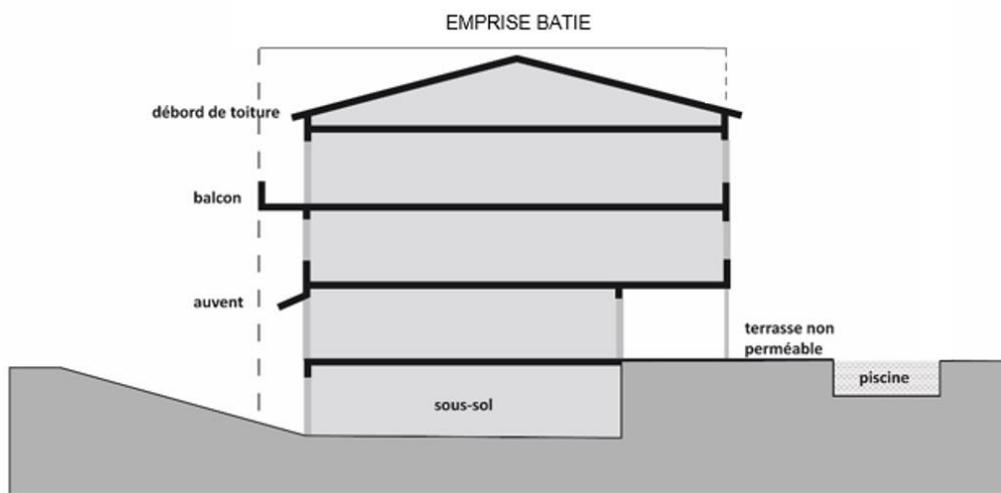
Emprise au sol

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



Emprise bâtie

L'emprise bâtie correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature (moultures, moulures de corniches, ...) et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Les piscines, les abris de jardin et les terrasses au sol non perméables ne sont pas constitutives d'emprise bâtie.



Emprise publique

Les emprises publiques sont constituées notamment par les emprises ferroviaires, emprises du tramway, les rues, les places, les squares et le domaine fluvial...

Espace de pleine terre

Il s'agit de la partie de l'unité foncière correspondant au substrat naturel, libre de toute construction et voirie en surface comme en sous-sol. Néanmoins, les ouvrages d'infrastructures publiques, de canalisations, de lignes ou de câbles ainsi que les dispositifs d'infiltration pluviale y sont admis.

Espace perméable

L'espace perméable correspond à l'espace libre et comprend :

- les espaces de pleine terre ;
- les espaces piétonniers y compris lorsqu'ils sont accessibles aux véhicules de sécurité, s'ils sont traités en matériaux perméables.

Sont exclus tous les espaces accessibles aux autres véhicules.

Exhaussement du sol

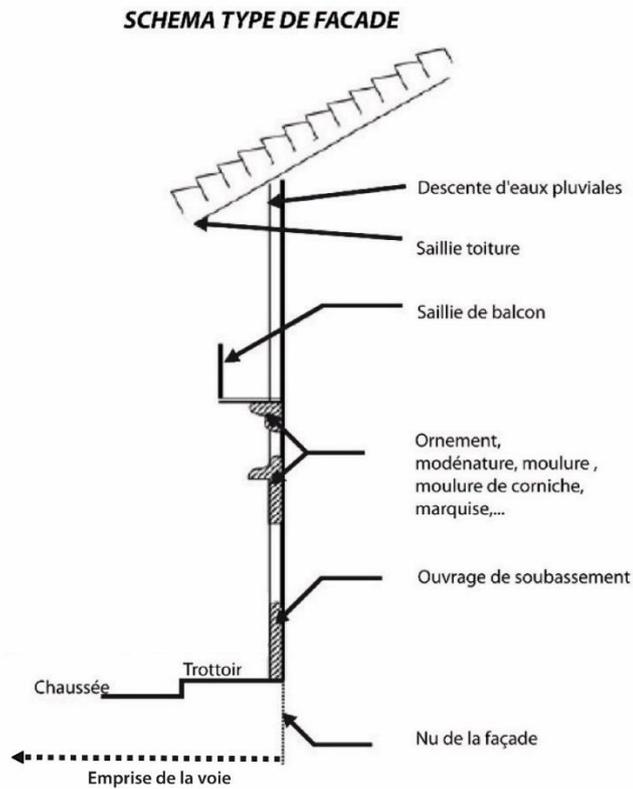
Un exhaussement est un remblaiement volontaire du sol naturel ou remanié.

Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

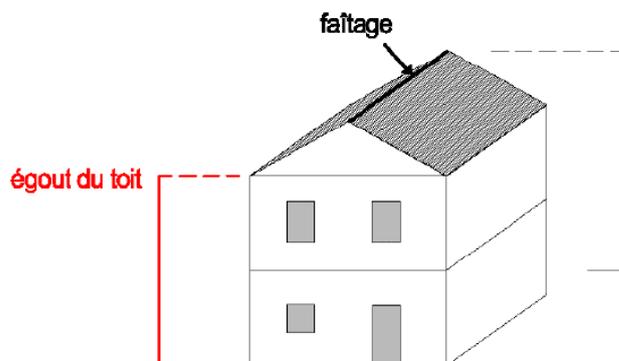
Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.



Faitage

Ligne haute horizontale qui relie les plus hauts points d'une toiture en pente.



Hauteur

Distance mesurée verticalement entre le point haut et le point bas d'une construction.

Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Local à usage commun

Le local à usage commun est réservé exclusivement aux occupants d'un même bâtiment ou doit viser la poursuite d'une action agro-écologique, d'intérêt collectif et/ou de services publics.

Logement accessoire

Le logement considéré comme accessoire est lié à une construction et/ou une installation. Il fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction et/ou de l'installation principale. Il est réputé avoir la même destination et sous-destination que la construction et/ou l'installation principale.

Logement en accession abordable

La production de logements en accession abordable peut être réalisée selon plusieurs dispositifs répondant chacun aux prix de références et aux plafonds de ressources définis par délibération du Conseil de Métropole à laquelle il conviendra de se reporter en annexe du PLUi :

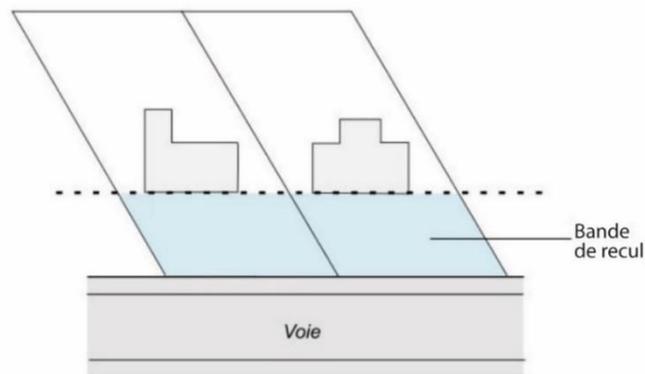
- Le Prêt Social Location-Accession (PSLA) ;
- Les logements produits dans les Quartiers Politiques de la Ville (QPV) éligibles à la Taxe sur la Valeur Ajoutée (TVA) minorée (5,5%) ;
- Le Bail Réel Solidaire (BRS) par un Organisme Foncier Solidaire (OFS) ;
- La vente de logements hors dispositifs précédents à prix plafonnés et sous plafonds de ressources.

Opération d'ensemble

Une opération d'ensemble correspond à la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Recul (par rapport à l'alignement)

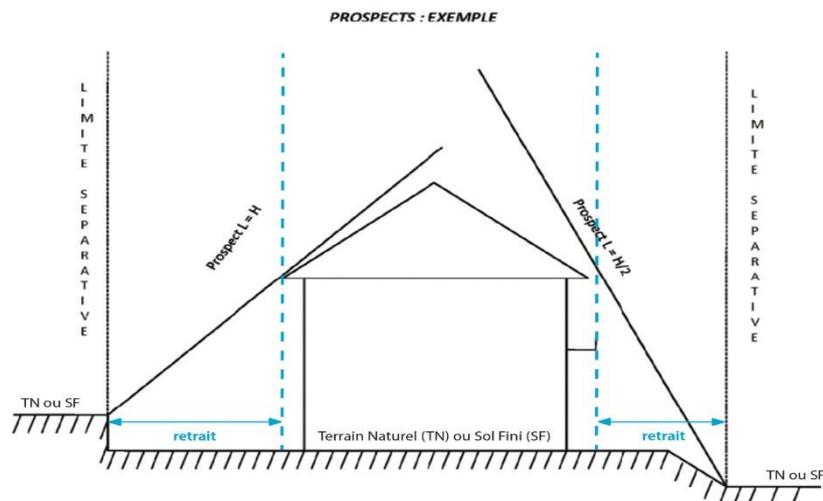
Le recul est la distance séparant une construction des voies et emprises publiques existantes ou projetées ou des voies privées ouvertes à la circulation publique et maillées sur le réseau public. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite d'emprise publique, de voie ou d'emplacement réservé.



Retrait (par rapport aux limites séparatives)

Il est défini soit :

- Par une distance fixe ;
- Par l'expression d'un rapport entre 2 variables :
 - La variable L : distance comptée horizontalement de tout point de la construction considérée au point de la limite parcellaire la plus proche à l'altitude du sol existant ;
 - La variable H : différence d'altitude entre ces deux points.



Rappel : chaque prospect est calculé par rapport à la côte T.N (Terrain Naturel) ou Sol Fini (SF) correspondant en limite séparative sur les fonds voisins.

Terrain naturel

Doit être regardé comme terrain naturel celui existant, avant les travaux d'affouillements, de terrassements ou d'exhaussements nécessaires pour la réalisation du projet.

Sol fini

Le sol fini correspond au terrain après tous travaux d'aménagement.

Toit-terrasse

Une toiture-terrasse est une toiture où la pente est inférieure à 5 %. Les toitures terrasses sont soit :

- Inaccessibles (sauf pour entretien et réparations exceptionnelles) ;
- Accessibles (aux piétons) ;
- Circulables (circulation et stationnement de véhicules) ;
- Des toitures-jardins recouvertes de terre végétale et de plantations ;
- Des zones techniques (pour l'entretien d'équipements).

Unité foncière

Ilot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles contigües.

TITRE II : DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

Dispositions relatives aux types d'usages, affectations des sols, constructions et activités interdits ou admis sous conditions liées à des représentations graphiques spécifiques (articles 1 et 2)

En complément du **règlement écrit**, des règles graphiques spécifiques représentées au **règlement graphique** sont instaurées.

PIECE A - ZONAGE



Secteur soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les constructions, installations et aménagements projetés au sein de ces secteurs doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) applicables au secteur. Les secteurs faisant l'objet d'une OAP sont identifiés au **règlement graphique (pièce A zonage)**. Les dispositions du règlement sont également applicables au sein des périmètres soumis à OAP. Il doit donc être fait une application cumulative des OAP et du règlement.



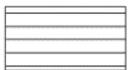
Périmètres d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG)

Au sein des périmètres d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) délimités au **règlement graphique (pièce A zonage)** au sein des zones U ou AU, sont interdites pour une durée maximale de 5 ans courant à compter de l'approbation du PLUi, les constructions ou installations nouvelles présentant une emprise au sol ou une surface de plancher (SDP) supérieure à un seuil à 20 m². Cette servitude n'a pas pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination vers une destination autorisée au sein de la zone considérée, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes dans la limite de 20m² supplémentaires par rapport à la SDP existante.



Emplacements réservés ou servitudes de localisation

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts, aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ou en vue de la réalisation d'un programme de logements. Il peut également instituer servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements (= se référer à la **partie 4 : liste des emplacements réservés**).



Espace non aedificandi

Dans les espaces non aedificandi délimités au **règlement graphique (pièce A zonage)**, aucune construction (y compris les constructions en sous-sol) n'est autorisée à l'exception des clôtures et des réseaux.



Secteur protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol

Le **règlement graphique (pièce A zonage)** fait apparaître, s'il y a lieu, les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol. En leur sein, les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées, en particulier les constructions et installations liées à l'exploitation des carrières.

Les linéaires commerciaux correspondent à des rez-de-chaussée repérés au **règlement graphique (pièce A zonage)** et destinés exclusivement à certaines destinations ou sous-destinations visant à renforcer l'offre commerciale de proximité. Sont distingués :

 **Le linéaire commercial simple**

Les rez-de-chaussée côté rue des constructions (hors parties communes nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, accès et surfaces destinés au stationnement, locaux techniques et de gardiennage, etc.) sont exclusivement destinés à « l'artisanat et commerce de détail », à la « restauration », aux « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle », à « l'hébergement hôtelier et touristique » et aux « cinémas » ainsi qu'aux « équipement d'intérêt collectif et services publics ».

Le changement de destination ou de sous-destination d'un local existant n'est autorisé que vers l'une des destinations ou sous-destinations autorisées dans le linéaire.

 **Le linéaire commercial renforcé**

Les rez-de-chaussée côté rue des constructions (hors parties communes nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, accès et surfaces destinés au stationnement, locaux techniques et de gardiennage, etc.) sont exclusivement destinés à « l'artisanat et commerce de détail » et à la « restauration » ainsi qu'aux « équipement d'intérêt collectif et services publics ».

Le changement de destination ou de sous-destination d'un local existant n'est autorisé que vers l'une des destinations ou sous-destinations autorisées dans le linéaire.

 **Zone exposée au recul du trait de côte à l'horizon de 30 ans**

 **Zone exposée au recul du trait de côte à l'horizon de 100 ans**

Dans les espaces urbanisés de la zone exposée au recul du trait de côte à l'horizon de trente ans délimitée au **règlement graphique (pièce A : zonage)**, sous réserve de ne pas augmenter la capacité d'habitation des constructions, seuls peuvent être autorisés :

- Les travaux de réfection et d'adaptation des constructions existantes à la date d'entrée en vigueur du plan local d'urbanisme délimitant les zones exposées au recul du trait de côte ;
- Les constructions ou installations nouvelles nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau, à condition qu'elles présentent un caractère démontable ;
- Les extensions des constructions existantes à la date d'entrée en vigueur du plan local d'urbanisme délimitant les zones exposées au recul du trait de côte, à condition qu'elles présentent un caractère démontable.

Dans les espaces non urbanisés de la bande littorale et les secteurs occupés par une urbanisation diffuse de la zone exposée au recul du trait de côte à l'horizon de trente ans délimitée au **règlement graphique (pièce A : zonage)**, seules les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau peuvent être autorisées, en dehors des espaces et milieux remarquables du littoral (définis par l'article L121-23 du CU) et à condition qu'elles présentent un caractère démontable.

Dans la zone exposée au recul du trait de côte à un horizon compris entre trente et cent ans délimitée au **règlement graphique (pièce A : zonage)**, la démolition de toute construction nouvelle (à compter de la date d'entrée en vigueur du plan local d'urbanisme intégrant lesdites zones exposées au recul du trait de côte) et celle des extensions de constructions existantes à compter de cette même date, ainsi que la remise en état du terrain, sous la responsabilité et aux frais de leur propriétaire, sont obligatoires lorsque le recul du trait de côte est tel que la sécurité des personnes ne pourra plus être assurée au-delà d'une durée de trois ans.

Pour rappel, l'obligation de démolition et de remise en état est ordonnée par arrêté du maire dans les conditions fixées par l'article L121-22-5 du CU.

Pour rappel, lorsque le projet requiert la délivrance d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une décision de non-opposition à déclaration préalable, leur mise en œuvre est subordonnée, en application de l'article L.425-16 du CU, à la consignation entre les mains de la Caisse des dépôts et consignations d'une somme, correspondant au coût prévisionnel de la démolition et de la remise en état mentionnées au I du présent article, dont le montant est fixé par l'autorisation d'urbanisme dans les conditions fixées par l'article L121-22-5 du CU.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions nouvelles ou extensions de constructions existantes réalisées dans le cadre d'un bail réel conclu dans les conditions prévues à l'article L. 321-18 du code de l'environnement.

PIECE C - ESPACES PERMEABLES / EMPRISES BATIES



Les espaces minimums de bon fonctionnement (EMBF)

Dans les espaces minimums de bon fonctionnement (EMBF) des cours d'eau délimités au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)**, sont interdits :

- Tout projet de travaux, de construction ou d'aménagement générant une emprise au sol ;
- Les remblais ;
- Les ouvrages hydrauliques de compensation de l'imperméabilisation ;
- Les aires de stationnement.

Ne sont pas concernés par cette interdiction les travaux, constructions et aménagements publics :

- Liés aux réseaux d'énergie, de déplacement (sauf aires de stationnement), de communication ;
- Liés à la sécurité et la salubrité publiques,
- Liés à la prévention des risques,
- Liés à la préservation, la restauration et la fonctionnalité des espaces et milieux naturels,
- constituant des installations légères destinées aux activités de sports de plein air et de loisirs de plein air.

Les coupes ou abattages d'arbres sont également interdits, sauf :

- Dans le cadre des travaux, constructions et aménagements publics autorisés en espaces minimums de bon fonctionnement ;
- S'il s'agit de travaux d'entretien, de gestion ou de restauration relevant de :
 - la gestion des embâcles, y compris les travaux d'abattages préventifs, la gestion des arbres dépérissant ou malades, des espèces envahissantes ;
 - la capacité hydraulique des cours d'eau dans les secteurs à enjeux, notamment les traversées urbaines ;
 - la construction et la gestion des ouvrages de protection contre les inondations, des seuils, ponts, voiries, berges, canaux, fossés et autres ouvrages hydrauliques ;
 - de mesures compensatoires environnementales associées à leur plan de gestion ;
 - la restauration hydro-géomorphologique et la mise en valeur des cours d'eau des zones humides et annexes hydrauliques ;
- S'il est démontré une nécessité d'entretien liée à un état phytosanitaire dégradé ou à un risque avéré pour la sécurité des biens et des personnes ;
- Lorsqu'ils sont rendus nécessaires à la mise en œuvre des obligations légales de débroussaillage (OLD).



Les zones humides (ZH)

Dans les zones humides délimitées au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)**, sont interdits :

- Tout projet de travaux, de construction ou d'aménagement générant une emprise au sol ;
- Les remblais ;
- Les ouvrages hydrauliques de compensation de l'imperméabilisation ;
- Les aires de stationnement.

Ne sont pas concernés par cette interdiction les travaux, constructions et aménagements publics :

- liés aux réseaux d'énergie, de déplacement (sauf aires de stationnement), de communication ;
- liés à la sécurité et la salubrité publiques ;
- liés à la prévention des risques ;
- liés à la préservation, la restauration et la fonctionnalité des espaces et milieux naturels.

Les coupes ou abattages d'arbres sont également interdits, sauf :

- Dans le cadre des travaux, constructions et aménagements publics autorisés en zone humide
- S'il s'agit de travaux d'entretien, de gestion ou de restauration relevant de :
 - la gestion des embâcles, y compris les travaux d'abattages préventifs, la gestion des arbres dépérissant ou malades, des espèces envahissantes ;
 - la capacité hydraulique des cours d'eau dans les secteurs à enjeux, notamment les traversées urbaines ;
 - la construction et la gestion des ouvrages de protection contre les inondations, des seuils, ponts, voiries, berges, canaux, fossés et autres ouvrages hydrauliques ;
 - de mesures compensatoires environnementales associées à leur plan de gestion ;
 - la restauration hydro-géomorphologique et la mise en valeur des cours d'eau des zones humides et annexes hydrauliques ;
- s'il est démontré une nécessité d'entretien liée à un état phytosanitaire dégradé ou à un risque avéré pour la sécurité des biens et des personnes.
- Lorsqu'ils sont rendus nécessaires à la mise en œuvre des obligations légales de débroussaillage (OLD).



Les zones d'expansion des crues (ZEC)

Au sein de l'emprise des zones d'expansion des crues (ZEC) délimitées au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** :

- Les constructions suivantes sont autorisées à condition d'être établies au minimum à la cote TN + 60 cm :
 - Les habitations nécessaires aux exploitations agricoles ;
 - L'extension mesurée des habitations existantes ;
 - Les locaux servant à l'accueil de public.
- Les clôtures sont autorisées sous réserve de garantir la transparence hydraulique ;
- Les remblais, dépôts et exhaussements sont interdits, sauf lorsqu'ils sont générés par des travaux publics et destinés à la prévention et protection contre les risques ou la préservation et la mise en valeur des espaces et milieux naturels.

Les travaux, constructions et aménagements publics liés aux réseaux de déplacement (sauf aires de stationnement) ne sont pas concernés par ces dispositions.



Les zones de sauvegarde des eaux (ZSE)

Dans les zones de sauvegarde des eaux (ZSE) délimitées au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)**, sont interdits les forages à l'exception de :

- ceux réalisés en remplacement d'une installation défectueuse ne pouvant être remplacée techniquement par une autre solution permanente d'approvisionnement en eau ;
- ceux réalisés pour les besoins d'approvisionnement du service public de distribution d'eau potable.

En dehors des zones de sauvegarde des eaux délimitées au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)**, sont interdits les forages à l'exception de :

- ceux réalisés en remplacement d'une installation défectueuse ne pouvant être remplacée techniquement par une autre solution permanente d'approvisionnement en eau ;
- ceux réalisés pour les besoins d'approvisionnement d'un service public ;
- ceux à usage agricole.

Dispositions relatives aux types d'usages, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions (article 2)

Toute construction nouvelle établie au sein d'une zone d'aménagement concerté (ZAC) ou au sein d'une zone de centralité (UA1, UA2 et UA3) devra assurer la mise en sécurité des personnes et des biens grâce à un plancher surélevé ou un dispositif empêchant l'inondation des locaux.

Toute construction nouvelle supérieure à 15 m² de surface de plancher ou toute extension supérieure à 15m² de surface de plancher, établies en dehors d'une zone de centralité (UA1, UA2 et UA3) et en dehors d'une zone d'aménagement concerté (ZAC) devra avoir son premier plancher aménagé établi à la cote minimale TN + 30 cm.

Dispositions relatives à la mixité fonctionnelle et sociale (article 3)

*Dispositions relatives à la création de logements locatifs sociaux et/ou, le cas échéant, de logements en accession abordable dans les périmètres délimités au **règlement graphique (pièce E : mixité sociale / taille des logements)***

Principe général

Au sein des secteurs d'application de la servitude de mixité sociale délimités au **règlement graphique (pièce E : mixité sociale / taille des logements)**, tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à sous-destination de logement supérieures ou égales à un seuil de déclenchement, doit comporter une part minimum de logements et une part minimum de surface de plancher affectés au logement locatif social et/ou, le cas échéant, au logement en accession abordable selon les modalités définies ci-après.

La production de logements en accession abordable peut être réalisée selon plusieurs dispositifs répondant chacun aux prix de références et aux plafonds de ressources définis par délibération du Conseil de Métropole à laquelle il conviendra de se reporter en annexe du PLUi (cf. « *définition de l'accession abordable sur le territoire de la Métropole* ») :

- Le Prêt Social Location-Accession (PSLA) ;
- Les logements produits dans les Quartiers Politiques de la Ville (QPV) éligibles à la Taxe sur la Valeur Ajoutée (TVA) minorée (5,5%) ;
- Le Bail Réel Solidaire (BRS) par un Organisme Foncier Solidaire (OFS) ;
- La vente de logements hors dispositifs précédents à prix plafonnés et sous plafonds de ressources.

Secteur d'application spécifique au logement locatif social et à l'accession abordable

Logement locatif social

Tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à sous-destination de logement supérieures ou égales au seuil indiqué au délimités au **règlement graphique (pièce E : mixité sociale / taille des logements)** doit prévoir un nombre minimum de logements et une surface de plancher minimum affectés au logement locatif social conformément aux dispositions indiquées au **règlement graphique (pièce E : mixité sociale / taille des logements)**.

Pour toute opération de plus de 30 logements, une minoration maximum de 15 m² de la surface de plancher de logement locatif social exigible et/ou une minoration maximum d'un logement locatif social peuvent être tolérées si la typologie des logements et des bâtiments la justifie.

Le nombre de logement locatif social exigible est arrondi à l'entier le plus proche.

Logements en accession abordable

Lorsque le **règlement graphique (pièce E : mixité sociale / taille des logements)** l'indique, tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à sous-destination de logement supérieures ou égales à 2000 m² doit prévoir un nombre minimum de logement en accession abordable conforme aux dispositions indiquées au **règlement graphique (pièce E : mixité sociale / taille des logements)** dont au moins 80 % financé via des Prêts Sociaux Location-Accession (PSLA) ou faisant l'objet de Baux Réels Solidaires (BRS).

Les obligations relatives à la réalisation de logements en accession et à la réalisation de logements locatifs sociaux sont cumulatives sauf :

- pour tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à sous-destination de logement supérieures ou égales à 2000 m² et prévoyant d'affecter la totalité de cette surface de plancher à la réalisation de logements en accession abordable faisant exclusivement l'objet de Baux Réels Solidaires (BRS), qui peut, le cas échéant, être autorisé ;

- pour tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à sous-destination de logement supérieures ou égales à 2000 m² et prévoyant de substituer tout ou partie du nombre de logements en accession abordable exigible par un nombre égal de logements locatifs sociaux, qui peut, le cas échéant, être autorisé.

Le nombre de logement en accession abordable exigible est arrondi à l'entier le plus proche.

Les obligations précitées relatives à la réalisation de logements en accession et à la réalisation de logements locatifs sociaux ne sont pas applicables dans les secteurs d'application spécifique à l'accession abordable au sein des QPV et franges des QPV (hors ZAC) délimités au **règlement graphique (pièce E : mixité sociale / taille des logements)** ni sur les unités foncières partiellement concernés par lesdits secteurs.

Secteurs d'application spécifique à l'accession abordable au sein des QPV et franges des QPV (hors ZAC) délimités au règlement graphique

Tout projet dont l'unité foncière est située en tout ou partie dans ces secteurs délimités au **règlement graphique (pièce E : mixité sociale / taille des logements)**, soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à sous-destination de logement supérieures ou égales à 800 m², doit prévoir au moins 50 % du nombre de logements en accession abordable (PSLA, BRS ou TVA minorée exclusivement) dont au moins 80 % financé via des Prêts Sociaux Location-Accession (PSLA) ou faisant l'objet de Baux Réels Solidaires (BRS).

Cette disposition ne s'applique pas pour tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à sous-destination de logement supérieures ou égales à 800 m² et prévoyant d'affecter la totalité de cette surface de plancher à la réalisation de logements locatifs sociaux qui peut, le cas échéant, être autorisé.

Modalités d'application en cas de Zones d'Aménagement Concerté (ZAC), permis d'aménager et déclarations préalables valant division

Dans le cas de Zones d'Aménagement Concerté (ZAC), de permis d'aménager et de déclarations préalables valant division, l'obligation de réalisation de logement locatif social et/ou, le cas échéant, de logement en accession abordable s'applique respectivement à l'ensemble des surfaces de plancher à sous-destination de logement et du nombre de logements prévus dans l'opération et/ou, le cas échéant, à l'ensemble du nombre de logements prévus dans l'opération et non aux permis de construire qui seront déposés sur les lots aménagés ou issus de ces divisions.

A l'intérieur d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), l'obligation de réalisation de logement locatif social, et/ou, le cas échéant de logement en accession abordable, s'applique respectivement à l'ensemble des surfaces de plancher à sous-destination de logement et du nombre de logements prévus dans l'opération et/ou, le cas échéant, à l'ensemble du nombre de logements prévus dans l'opération, déduction faite du nombre de logements et de la surface de plancher à sous-destination de logement déjà autorisés, seulement si les logements restant à autoriser à partir du 1er juillet 2024 représentent au moins 30% du programme global de logements de l'opération.

Si les logements restant à autoriser à partir du 1er juillet 2024 représentent moins de 30% du programme global de logements d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), la servitude de mixité sociale ne s'applique pas.

Dispositions relatives à la taille des logements dans les périmètres délimités au règlement graphique (pièce E : mixité sociale / taille des logements)

Tout projet dont l'unité foncière est située en tout ou partie dans les secteurs d'application de la servitude de taille des logements délimités au **règlement graphique (pièce E : mixité sociale / taille des logements)**, soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant un programme de logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages doit prévoir d'affecter au moins 13% du nombre d'unités de logement envisagé dans ce programme à des T4 et plus, dont au moins un T5. Cette disposition n'est pas applicable :

- aux programmes de logement ci-avant décrits d'une surface de plancher inférieure à 1800 m²
- aux hébergements dans des résidences ou foyers avec service, et notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

Dispositions relatives aux hauteurs (article 8)

La hauteur maximale des constructions est déterminée, selon les cas, au **règlement écrit** et/ou au **règlement graphique (pièce B : hauteurs)**, conformément aux modalités définies ci-après :

Points de référence dans le calcul de la hauteur

Le point bas d'une construction est défini :

- au point correspondant du terrain naturel ;
- au point altimétrique correspondant au niveau du sol fini en cas de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) ou de permis d'aménager.

Le point haut d'une construction est défini :

- Soit au point le plus haut de la construction, superstructures comprises, à l'exception des cheminées, des antennes, des enseignes, des dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire, de production pour réseau urbain de chaud ou de froid ou liés à la sécurité des personnes dans le cas d'une toiture terrasse inaccessible ;
- Soit à l'égout du toit dans le cas d'une toiture en pente.

Dans tous les cas, il correspond au point le plus haut de la construction hors tout dans le périmètre de prescription particulière identifié par l'indice « a » correspondant à la servitude « *non altius tollendi* » dite « du Peyrou ».

Cas des terrains en pente : lorsque le terrain présente une pente supérieure à 5 %, la hauteur est mesurée au point médian de part et d'autre de la construction.

Dispositions particulières

- Pour les secteurs concernés par les périmètres de prescriptions particulières institués en vue de préserver les vues d'ensemble et la silhouette générale de la Ville de Montpellier, en particulier depuis la place royale du Peyrou et identifiés par les indices "a", "b", "c", "d", "e", ou "f", la règle la plus restrictive s'applique.
 - dans les périmètres d'indice "a" : 49 mètres NGF hors tout
 - dans les périmètres d'indice "b" : 55 mètres NGF
 - dans les périmètres d'indice "c" : cotes inscrites au plan
 - dans les périmètres d'indice "d" : 13 mètres
 - dans les périmètres d'indice "e" : 15 mètres
 - dans les périmètres d'indice "f" : 21 mètres

Dans les secteurs affectés des indices « b ou c », les dispositions règlementaires propres à ces deux indices ne s'appliquent pas aux constructions dont la hauteur maximale est égale ou inférieure à 10 mètres ;

- Dans le cadre d'une isolation par surélévation des toitures visant l'amélioration de la performance énergétique d'une construction existante, la hauteur de la construction peut être supérieure à la hauteur maximale autorisée dans la limite de + 0,60 m sans porter atteinte à l'aspect général du bâtiment ;
- Sans préjudice des prescriptions particulières institués en vue de préserver les vues d'ensemble et la silhouette générale de la Ville de Montpellier énoncés ci-avant : dans le cadre d'une construction à destination d'habitation présentant une hauteur supérieure à 4 niveaux (R+3), la hauteur de la construction peut être supérieure à la hauteur maximale autorisée, sans pouvoir excéder 3 mètres, pour permettre la réalisation d'un local commun d'une emprise minimale de 4 m² et inférieure ou égale à 20 % de l'emprise du dernier niveau ;
- Dans le cadre de l'extension d'une construction dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée, la hauteur de cette extension peut être inférieure ou égale à celle de la construction existante ;

- Sans préjudice des caractéristiques des niveaux, la surélévation du plancher bas du rez-de-chaussée sur rue peut être admise ou imposée dès lors qu'elle assure une meilleure habitabilité des logements situés en rez-de-chaussée ou interdite dès lors qu'elle est de nature à porter atteinte à la mise en valeur du contexte architectural dans lequel s'insère le projet ;
- La hauteur des pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques exclusivement affectés aux services de secours, de sécurité et à l'exercice de l'autorité de l'Etat et des collectivités (pompiers, services d'urgence médicale, services de police et de gendarmerie, alerte et sécurité des populations...) et des pylônes supports d'éclairage public n'est pas réglementée.

Caractéristiques des niveaux

Lorsque la hauteur maximale est indiquée en nombre de niveaux, les tableaux de correspondance ci-après s'appliquent :

Dans ce cas, le nombre de niveaux et la hauteur maximale indiqués aux tableaux de correspondance suivants doivent être appliqués de manière cumulative. Les constructions comprenant des étages pour lesquels la totalité de la surface de plancher relèvent de la destination « Commerce et activités de service » et/ou des sous-destinations « bureaux » et « industrie » peuvent porter la hauteur maximale desdits étages à 3 mètres 50 en lieu et place des 3 mètres indiqués dans le tableau de correspondance.

Lorsque la hauteur maximale est uniquement indiquée en mètres : les tableaux de correspondance ci-après ne s'appliquent pas.

Toiture en pente hauteur à l'égout du toit	
Hauteur maximale en niveaux (N)	Hauteur maximale en mètres
RDC	4 m
R+1	7 m
R+2	10 m
R+3	13 m
R+4	16 m
R+5	19 m
R+6	22 m

RDC + N	4m + (3m* x N)
* Les constructions comprenant des étages pour lesquels la totalité de la surface de plancher relèvent de la destination « Commerce et activités de service » et/ou des sous-destinations « bureaux » et « industrie » peuvent porter la hauteur maximale desdits étages à 3 mètres 50 en lieu et place des 3 mètres indiqués dans le tableau de correspondance.	

Toiture terrasse Point le plus haut de la construction	
Hauteur maximale en niveaux (N)	Hauteur maximale en mètres
RDC	5 m
R+1	8 m
R+2	11 m
R+3	14 m
R+4	17 m
R+5	20 m
R+6	23 m

RDC + N	4m + (3m* x N) + 1m
* Les constructions comprenant des étages pour lesquels la totalité de la surface de plancher relèvent de la destination « Commerce et activités de service » et/ou des sous-destinations « bureaux » et « industrie » peuvent porter la hauteur maximale desdits étages à 3 mètres 50 en lieu et place des 3 mètres indiqués dans le tableau de correspondance.	

Dans tous les cas, les constructions comprenant plusieurs niveaux et dont la hauteur du RDC est supérieure ou égale 4 mètres peuvent déroger à la hauteur maximale dans la limite de 1 mètre sans pouvoir créer un niveau supplémentaire.

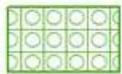
Lorsque le **règlement graphique (pièce B : hauteurs)** indique « R+X+A », le « +A » correspond à un dernier niveau en attique à savoir un niveau supérieur d'une construction développant une surface de plancher moindre que celle des étages courants inférieurs et dont l'une au moins des façades est en recul par rapport au nu général d'une façade principale, généralement celle sur voie.

Dispositions relatives aux performances énergétiques et environnementales (article 10)

Toute construction nouvelle soumise à la réglementation environnementale et dont la surface de plancher est supérieure ou égale à 1000 m² doit produire au minimum 45 kWh/an par m² d'emprise bâtie. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions raccordées au réseau de chaleur.

Dispositions relatives au traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis (article 11) liées à des représentations graphiques spécifiques

PIECE C - ESPACES PERMEABLES / EMPRISES BATIES



Espaces boisés classés (EBC)

Le classement en espaces boisés classés, tels que délimités au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)**, interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre 1er du titre IV du livre III du code forestier.

En cas d'abattage, il est demandé de replanter 2 arbres de haute tige de valeur au moins équivalente (notamment en termes de dimensions, d'espèce et de valeur esthétique et écologique) pour 1 arbre de haute tige abattu sur une même unité foncière. En cas d'impossibilité technique avérée, ce principe de compensation pourra être ramené à 1 arbre replanté de valeur au moins équivalente pour 1 arbre abattu.



Espaces boisés classés (EBC) au titre de la Loi Littoral

Le classement en espaces boisés classés au titre de la Loi Littoral, tels que délimités au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)**, interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre 1er du titre IV du livre III du code forestier.

En cas d'abattage, il est demandé de replanter 2 arbres de haute tige de valeur au moins équivalente (notamment en termes de dimensions, d'espèce et de valeur esthétique et écologique) pour 1 arbre de haute tige abattu sur une même unité foncière. En cas d'impossibilité technique avérée, ce principe de compensation pourra être ramené à 1 arbre replanté de valeur au moins équivalente pour 1 arbre abattu.



Espaces verts à protéger de type 1 (EVP1)

Dans les espaces verts à protéger de type 1 (EVP1) délimités au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)**, les dispositions ci-après sont applicables afin d'assurer la protection, la mise en valeur ou la requalification de ces éléments de paysage, ainsi que la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques.

Seuls les installations mobilières, les locaux techniques de faibles dimensions et les aménagements de surface sont admis sous réserve de garantir, notamment par un éloignement suffisant, la préservation du système racinaire et du houppier assurant les conditions de pérennité adaptées à chaque espèce compte tenu de ses caractéristiques.

Les coupes ou abattages sont seulement admis lorsqu'il peut être démontré une nécessité d'entretien liée à un état phytosanitaire dégradé ou à un risque avéré pour la sécurité des biens et des personnes. Les coupes et abattages sont également admis lorsqu'ils sont rendus nécessaires à la mise en œuvre des obligations relatives au débroussaillage.

En cas d'abattage, il est demandé de replanter 2 arbres de haute tige de valeur au moins équivalente (notamment en termes de dimensions, d'espèce et de valeur esthétique et écologique) pour 1 arbre de haute tige abattu sur une même unité foncière. En cas d'impossibilité technique avérée, ce principe de compensation pourra être ramené à 1 arbre replanté de valeur au moins équivalente pour 1 arbre abattu.



Espaces verts à protéger de type 2 (EVP2)

Dans les espaces verts à protéger de type 2 (EVP2) délimités **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)**, les dispositions ci-après sont applicables afin d'assurer la protection, la mise en valeur ou la requalification de ces éléments de paysage, ainsi que la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques.

Les constructions, installations et aménagements sont admis sous réserve :

- de ne pas représenter une emprise bâtie excédant plus de 5 % de la surface totale de l'espace délimité au document graphique du PLUi, cumulée le cas échéant avec celle existante au sein dudit espace ;
- de ne pas représenter une surface de plancher excédant 100 m², cumulée le cas échéant avec celle existante au sein de l'espace délimité au document graphique du PLUi, ;
- de garantir, notamment par un éloignement suffisant, la préservation du système racinaire et du houppier assurant les conditions de pérennité adaptées à chaque espèce compte tenu de ses caractéristiques.

Les coupes ou abattages sont seulement admis lorsqu'il peut être démontré une nécessité d'entretien liée à un état phytosanitaire dégradé ou à un risque avéré pour la sécurité des biens et des personnes. Les coupes et abattages sont également admis lorsqu'ils sont rendus nécessaires à la mise en œuvre des obligations relatives au débroussaillage.

En cas d'abattage, il est demandé de replanter 2 arbres de haute tige de valeur au moins équivalente (notamment en termes de dimension, d'espèce et de valeur esthétique et écologique) pour 1 arbre de haute tige abattu sur une même unité foncière. En cas d'impossibilité technique avérée, ce principe de compensation pourra être ramené à 1 arbre replanté de valeur au moins équivalente pour 1 arbre abattu.



Arbre notable isolé

Le classement en arbre notable isolé, tel qu'identifié au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)**, interdit toutes constructions, installations et aménagements réalisés à proximité qui seraient de nature à compromettre la préservation du système racinaire et du houppier et ce afin de garantir les conditions de pérennité adaptées à chaque espèce compte tenu de ses caractéristiques.

Les coupes ou abattages sont seulement admis lorsqu'il peut être démontré une nécessité d'entretien liée à un état phytosanitaire dégradé ou à un risque avéré pour la sécurité des biens et des personnes.

En cas d'abattage, il est demandé de replanter 2 arbres de haute tige de valeur au moins équivalente (notamment en termes de dimension, d'espèce et de valeur esthétique et écologique) pour 1 arbre de haute tige abattu sur une même unité foncière. En cas d'impossibilité technique avérée, ce principe de compensation pourra être ramené à 1 arbre replanté de valeur au moins équivalente pour 1 arbre abattu.



Haies à protéger

Les haies délimitées au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** sont protégées. A ce titre, leur suppression totale n'est autorisée que dans le cadre de la mise en œuvre d'une opération d'intérêt général. Dans les autres cas :

- la suppression partielle des haies identifiées au document graphique du PLUi n'est autorisée qu'à condition d'être compensée par la plantation d'un linéaire de haies au moins équivalent, notamment en termes de dimensions, d'espèce et de valeur écologique, à celui supprimé ;
- de manière ponctuelle, des ouvertures dans les haies identifiées au document graphique du PLUi sont autorisées sans obligation de compensation pour créer un accès de desserte ou pour créer/ maintenir un cône de vue depuis l'espace public sur un élément de paysage particulier ou remarquable.



Terrains cultivés et espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques

Au sein des zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques, délimités au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)**, sont inconstructibles quels que soient les équipements publics qui, le cas échéant, les desservent, à l'exception :

- Des abris nécessaires à l'activité de jardinage dès lors que leur emprise est inférieure ou égale à 10 m² par unité de jardin ;
- Des clôtures dès lors qu'elles permettent le passage de la petite faune.

Dispositions relatives au stationnement (article 12)

STATIONNEMENT VEHICULES MOTORISES

▪ Dispositions générales

Le nombre de places de stationnement doit répondre aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux ou ouvrages réalisés (y compris le stationnement lié aux livraisons de marchandises, stationnement visiteurs...). Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les surfaces de plancher existantes objet de travaux sans changement de destination ou dont la destination sera modifiée, devront satisfaire uniquement aux besoins supplémentaires induits par le nouveau programme ou la nouvelle affectation. Le calcul des droits de stationnement initiaux de ces surfaces de plancher existantes sera effectué sur la base de leur destination effective au moment du dépôt de l'autorisation d'urbanisme, et des règles particulières définies pour cette destination, le cas échéant, au paragraphe suivant du présent article, nonobstant les dispositions spécifiques applicables dans les périmètres de desserte N1 et N2 délimités au **règlement graphique (pièce F : stationnement)**.

Les dimensions à prendre en compte dans le cas de garages ou aires de stationnement sont au minimum de 5 mètres pour la longueur et de 2,50 mètres pour la largeur. Cette dernière dimension sera portée à 3,30 mètres pour un parking « handicapé », et à 2,00 mètres s'il s'agit d'une place de stationnement longitudinal. Les places doubles sont autorisées à condition qu'une place de stationnement par logement soit directement accessible.

▪ Dispositions particulières

Sans préjudice des dispositions générales, notamment la réponse aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux ou ouvrages réalisés (y compris le stationnement lié aux livraisons de marchandises, stationnement visiteurs...), les normes applicables définies dans le tableau ci-après sont les normes minimales imposées à certaines destinations de constructions. Pour les destinations de constructions non expressément listés ci-après, les dispositions générales s'appliquent.

Le calcul des places de stationnement nécessaire à l'opération sera arrondi à l'unité inférieure en dessous de 0,5 et à l'unité supérieure pour 0,5 et au-dessus.

	N1	N2	Montpellier hors périmètre N1 et N2	30 communes hors périmètre N1 et N2
Logement	<p>Secteurs situés à moins de 500 mètres d'au moins deux arrêts (gare/tram/tramibus)</p> <p>Se référer au règlement graphique pièce F : stationnement</p> <p>Minimum 0,5 place de stationnement pour 65 m² de surface de plancher (SDP).</p> <p>Cette norme minimale est plafonnée à 0,5 place par logement y compris lors de la construction de logements locatifs sociaux.</p>	<p>Secteurs situés à moins de 500 mètres d'un arrêt gare/tram/tramibus</p> <p>Se référer au règlement graphique pièce F : stationnement</p> <p>Minimum 1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher (SDP).</p> <p>Cette norme minimale est plafonnée à une place de stationnement par logement et à 0,5 place de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs sociaux.</p>	<p>Minimum 1 place pour 50 m² de surface de plancher.</p> <p>Cette norme minimale imposée est plafonnée à 2 places par logement.</p>	<p>Minimum une place par logement d'une surface de plancher inférieure ou égale à 50 m²</p> <p>Minimum deux places par logement d'une surface de plancher supérieure à 50 m²</p> <p>Cette norme minimale est plafonnée à une place de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs sociaux.</p>
Hébergement	<p>Minimum 0,5 place de stationnement pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> 6 places d'hébergement au sein d'une résidence étudiante et universitaire ; 6 places d'hébergement au sein d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées ; 6 places d'hébergement au sein d'un foyer de jeunes travailleurs 	<p>Minimum 1 place de stationnement pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> 6 places d'hébergement au sein d'une résidence étudiante et universitaire ; 6 places d'hébergement au sein d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées ; 6 places d'hébergement au sein d'un foyer de jeunes travailleurs 	<p>Minimum 1 place de stationnement pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> 4 places d'hébergement au sein d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées ; 3 places d'hébergement au sein d'un foyer de jeunes travailleurs ou au sein d'une résidence étudiante ; 	
Bureau	Minimum 1 place de stationnement pour 400 m ² de SDP	Minimum 1 place de stationnement pour 300 m ² de SDP	Minimum 1 place de stationnement pour 100 m ² de SDP	Minimum 1 place de stationnement pour 100 m ² de SDP
Industrie et commerce de gros	Minimum 1 place de stationnement pour 400 m ² de SDP	Minimum 1 place de stationnement pour 300 m ² de SDP	Minimum 1 place de stationnement pour 250 m ² de SDP	Minimum 1 place de stationnement pour 150 m ² de SDP
Entrepôt	Minimum 1 place de stationnement pour 400 m ² de SDP	Minimum 1 place de stationnement pour 300 m ² de SDP	Minimum 1 place de stationnement pour 250 m ² de SDP	Minimum 1 place de stationnement pour 150 m ² de SDP
Artisanat et commerce de détail	L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1 ^{er} et 4 ^o du I de l'article L. 752-1 du code de commerce ne peut excéder un plafond correspondant à 50% de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce			

Les dispositions ci-avant pourront être minorées si la demande de permis de construire montre que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature et la fonction des constructions, travaux et ouvrages réalisés.

Les dispositions ci-avant devront être majorées si la demande de permis de construire ne démontre pas que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature et la fonction des constructions, travaux et ouvrages réalisés.

Les dispositions des zones N1 et N2 s'appliquent pour tout projet dont l'unité foncière est située en tout ou partie dans ces secteurs représentés au document graphique. Pour les unités foncières concernées en tout ou partie à la fois par les zones N1 et N2, les dispositions de la zone N1 s'appliquent à l'ensemble du projet.

Mutualisation

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations permettant de mettre en commun tout ou partie des places de stationnement exigés au titre des normes applicables définies ci-dessus, et qu'au moins 75% des espaces affectés à la réalisation des places de stationnement sont aménagés d'un seul tenant, le nombre total de places initialement exigé au titre des normes minimales applicables définies ci-dessus est réduit :

- dans la limite de 10% lorsque ce nombre est inférieur ou égale à 30 places ;
- dans la limite de 20% lorsque ce nombre est supérieur à 30 places et inférieur ou égal à 100 places ;
- dans la limite de 30% lorsque ce nombre est supérieur à 100 places.

Pour rappel

Pour des raisons d'ordre technique, architectural ou urbanistique empêchant la réalisation matérielle des places réglementaires sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, le pétitionnaire pourra s'affranchir de ses obligations par deux moyens :

- l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
- l'acquisition ou la concession de places dans un parking privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération.

Stationnement en sous-sol

Les aires de stationnement en sous-sol sont interdites au sein des périmètres identifiés au **règlement graphique (pièce F : stationnement)**.

STATIONNEMENT VELOS

Les ouvrages, installations et équipements nécessaires au stationnement sécurisé des vélos doivent comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue. Ces infrastructures sont situées sur l'unité foncière et sont sécurisés dans le respect des conditions définies par le Code de la Construction et de l'Habitation.

La surface minimale exigée pour les emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos (hors espace de manœuvre) s'applique conformément aux dispositions décrites dans le tableau ci-après :

Destination des constructions	Norme minimale
Logement	2,5 m ² pour 50 m ² de SDP avec un minimum de 3 m ² par logement (*)
Résidences étudiantes, universitaires et foyer de jeunes travailleurs	2,5 m ² pour 50 m ² de SDP avec un minimum de 1,5 m ² par chambre (*)
Bureaux	6 m ² pour 100 m ² de SDP (*)
Artisanat destiné principalement à la vente de biens ou services et commerces de détail, restauration ou activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle :	
dont la SDP est inférieure à 500 m ²	Non réglementé
dont la SDP est égale ou supérieure à 500 m ² et inférieure à 2000 m ²	6 m ² pour 150 m ² de SDP (*)
dont la SDP est égale ou supérieure à 2000 m ²	9 m ² pour 250 m ² de SDP (*)
Équipements d'intérêt collectif et services publics et autres destinations non visées ci-dessus	La superficie des emplacements est calculée pour satisfaire aux besoins engendrés par la construction

Les espaces de manœuvre permettant d'accéder aux espaces de stationnement des vélos doivent être :

- d'une largeur, libre de tout obstacle, de 1,80 mètre minimum ;
- le plus linéaire possible, évitant des manœuvres compliquées.

Au moins la moitié de la surface réservée au stationnement sécurisé des vélos devra être accessible de plain-pied, la surface restante devant être implantée au premier sous-sol à condition d'être facilement accessible depuis l'entrée du bâtiment et des accès aux étages (rampes, ascenseurs).

Les dispositions du précédent alinéa ne s'appliquent pas aux bâtiments dont la moitié au moins de la surface de plancher du rez-de-chaussée est destinée à accueillir de l'artisanat lié à la vente de biens ou services, des commerces de détail, des restaurants ou des équipements d'intérêt collectif et services publics. Pour ces bâtiments, si elles ne sont pas accessibles de plain-pied, les surfaces réservées au stationnement des vélos devront être implantées au premier sous-sol et facilement accessibles depuis l'entrée du bâtiment.

(*) Ces normes peuvent être réduite à la moitié dès lors que la totalité des emplacements vélos sont accessibles de plain-pied et que la surface affectée au stationnement des vélos présente une hauteur utile sous plafond d'au moins 3 m et un système d'accrochage en étage ou dès lors que la totalité des emplacements vélos sont hors volume bâti et accessibles de plain-pied.

Exemple : pour un projet à destination de logement de 2 500 m² de surface de plancher, la superficie minimale exigée pour le local à vélo est la suivante : $(2\ 500/50) \times 2,5 = 125\ m^2$; si les emplacements se situent au rez-de-chaussée avec une hauteur sous-plafond supérieure ou égale à 3 m, la superficie minimale exigée pour le local à vélo est de 62,5 m².

Les dispositions ci-avant ne s'appliquent pas dans le cadre de la réhabilitation d'une construction existante située en zone UA.

Dispositions relatives aux conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées (article 13)

Accès

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

Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité routière (dégagements, visibilité) et permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : services publics de secours et d'incendie, protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères (notamment en termes de localisation et d'aménagement des points de regroupement et/ou de collecte sélective si le service n'est pas assuré au porte-à-porte).

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les garages individuels et les parcs de stationnement privés ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique s'ils sont destinés à recevoir moins de 30 véhicules et ne peuvent présenter que deux accès au maximum sur une même voie pour 30 véhicules et au-delà.

Les accès doivent présenter, au débouché sur la rue, une pente n'excédant pas 5 % sur une distance d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement.

Aucune opération ne peut prendre accès sur certaines sections de voies repérées au **règlement graphique (pièce A : zonage)**

Voiries

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage instituée sur fonds voisin par acte authentique ou par voie judiciaire, disposant de caractéristiques techniques et géométriques adaptées à l'occupation et/ou à l'utilisation des sols projetée(s) et répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions susceptibles d'y être édifiées.

Les voies publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité routière (dégagements, visibilité) et permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : services publics de secours et d'incendie, protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères (notamment en termes de localisation et d'aménagement des points de regroupement et/ou de collecte sélective si le service n'est pas assuré au porte-à-porte).

Les voies nouvelles devront en outre :

- répondre aux besoins relatifs à la circulation et au stationnement des personnes à mobilité réduite conformément aux normes d'accessibilité applicables ;
- répondre aux besoins de déplacement par des modes actifs (cyclistes et piétons) en intégrant leur sécurisation vis-à-vis des chaussées circulées par les véhicules ;
- assurer la sécurité des différents usagers de la voirie, automobilistes, cyclistes et piétons du point de vue de leurs caractéristiques géométriques, de l'éclairage, et de la signalisation notamment (sections courantes et carrefours) ;
- permettre l'évacuation des eaux de ruissellement des plateformes, sans aggravation des conditions hydrauliques initiales ;
- veiller à leur bonne insertion dans l'environnement urbain notamment par une végétalisation adaptée.

Lorsque la voie nouvelle est exclusivement réservée aux piétons et/ou vélos, elle doit présenter une largeur minimale de 3 mètres en tout point.

Les voies privées, nouvelles ou existantes, ouvertes ou non à la circulation publique, desservant des terrains ouverts à l'urbanisation ne devront pas avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

Dispositions relatives aux conditions de desserte des terrains par les réseaux publics (article 14)

14.1 - Eau potable

Dans les secteurs desservis par un réseau public de distribution d'eau potable, toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au dit réseau dans les conditions définies par le règlement du service public de l'eau soit directement, soit par l'intermédiaire de servitudes.

En dehors de ces secteurs, tout particulier utilisant ou souhaitant réaliser un ouvrage de prélèvement d'eau souterraine (puits ou forage) à des fins d'usage domestique doit déclarer cet ouvrage ou son projet en mairie. L'utilisation d'un captage privé en vue de la consommation humaine est soumise aux dispositions de l'article L1321-7 du Code de la Santé Publique.

14.2 Défense extérieure contre l'incendie

14.2.1 - Définitions

a. Défense extérieure contre l'incendie

La défense extérieure contre l'incendie désigne l'ensemble des points d'eau incendie publics et privés nécessaires pour maîtriser un incendie et éviter sa propagation aux constructions voisines. Elle permet d'atteindre un objectif de sécurité en garantissant l'adéquation des capacités en eaux mobilisables aux risques d'incendie évalués. Il sera fait application des réglementations nationales et locales en vigueur, et notamment du Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie.

b. Points d'eau incendie

Ces points d'eau sont des ouvrages publics ou privés utilisables en permanence par les services d'incendie et de secours. Ce terme désigne des solutions diverses voire complémentaires tels que bouches ou poteaux d'incendie, réserves d'eau naturelles (cours d'eau, mares, étangs, retenues d'eau), réserves d'eau aériennes (citernes, bâches...) ou enterrées.

14.2.2 - Règles

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations disposent des moyens publics, et le cas échéant privés (équipements propres) permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie. Il sera fait application des réglementations nationales et locales en vigueur, et notamment du Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie.

14.3 - Réseaux de chaleur

Toute construction située dans un périmètre de développement prioritaire d'un réseau de chaleur ayant fait l'objet d'une décision de classement, est raccordée au réseau de chaleur considéré, dans les conditions prévues aux articles L. 712-1 et suivants du Code de l'énergie et par la délibération d'approbation de la procédure de classement du réseau.

14.4 - Assainissement

La présente section détermine les conditions :

- de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement ;
- de réalisation d'un assainissement non collectif.

14.4.1 - Définitions

a. Eaux usées domestiques

Il s'agit des eaux ménagères et des eaux vannes.

b. Eaux usées assimilées aux eaux domestiques

Il s'agit des eaux usées issues d'activités impliquant des utilisations de l'eau assimilables aux utilisations à des fins domestiques pour lesquelles les pollutions de l'eau résultent principalement de la satisfaction de besoins d'alimentation humaine, de lavage, et de soins d'hygiène des personnes physiques utilisant les locaux desservis, ainsi que de nettoyage et de confort de ces locaux. La liste des activités visées est fixée par l'annexe 1 de l'arrêté du 21 décembre 2007 (NOR : DEVO0770380A) relatif aux modalités d'établissement des redevances pour pollution de l'eau et pour modernisation des réseaux de collecte. Il s'agit notamment des eaux usées issues d'activités de commerce de détail destinés à la consommation des particuliers, d'activités de service (soins d'hygiène, laverie automatiques, nettoyage à sec, coiffure...), d'administration, de commerce, de restauration, d'hôtellerie, d'activités pour la santé humaine, à l'exclusion des hôpitaux, cliniques et établissements spécialisés en médecine ou chirurgie.

c. Eaux usées autres que domestiques

Il s'agit des eaux provenant d'une utilisation autre que domestique, issues notamment de tout établissement à vocation industrielle, commerciale ou artisanale. Peuvent également être considérées comme des eaux usées autres que domestiques les eaux de refroidissement, les eaux pluviales polluées (aires de chargement-déchargement, aires de stockage de déchets), les eaux de pompe à chaleur, les eaux de drainage, les eaux de pompage à la nappe (chantier temporaire ou pompage permanent).

d. Impossibilité technique de raccordement

L'impossibilité technique de raccordement résultant d'un ensemble de contraintes fait l'objet d'une instruction au cas par cas. La seule mise en place d'une pompe de relevage ne constitue pas une impossibilité technique.

e. Zonage d'assainissement

La Métropole a délimité les zones d'assainissement collectif et les zones d'assainissement non collectif.

Le zonage d'assainissement répond à des objectifs sanitaires, de préservation d'environnement, de cohérence avec les documents d'urbanisme. Le zonage d'assainissement permet également à la collectivité de planifier les extensions de réseau après analyse technico-financière.

14.4.2 - Dans les zones U

14.4.2.1 - Eaux usées domestiques et assimilées domestiques

a. Dans les zones d'assainissement collectif

Dans ces zones définies au zonage d'assainissement, toutes les constructions ou installations nouvelles sont raccordées au réseau public d'assainissement soit directement, soit par l'intermédiaire de servitudes. Les raccordements aux réseaux devront se conformer aux prescriptions du règlement du service public d'assainissement applicable sur le territoire.

En l'absence de ce réseau, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur peut être admis, en tenant compte de la nature et des caractéristiques du sol et du sous-sol du terrain., Si la nature du sol est incompatible à l'assainissement non collectif, aucun nouveau dispositif d'assainissement

individuel ne sera admis. Le raccordement au réseau d'assainissement collectif est soumis à la programmation d'extension prévue par la collectivité.

b. Dans les zones d'assainissement non collectif

Dans ces zones définies au zonage d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur est exigé, en tenant compte de la nature et des caractéristiques du sol et du sous-sol du terrain. La proposition technique devra se conformer aux réglementations nationales et locales en vigueur et fera l'objet d'une validation du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC). Si la nature du sol est incompatible à l'assainissement non collectif, aucun nouveau dispositif d'assainissement individuel ne sera admis.

14.4.2.2 - Eaux usées autres que domestiques

Dans les zones d'assainissement collectif définies au zonage d'assainissement, le raccordement au réseau public d'assainissement des eaux autres que domestiques au sens de l'article L. 1331-10 du Code de la santé publique, est subordonné à la délivrance d'un arrêté d'autorisation de déversement conformément au règlement du service public d'assainissement en vigueur.

14.4.2.3 - Déversements interdits

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 vidange de piscine ni des eaux de pluie sauf en cas de réseau unitaire.

14.4.3 - Dans les zones AU

14.4.3.1 - Eaux usées domestiques et assimilées domestiques

a. Dans les zones d'assainissement collectif

Dans ces zones définies au zonage d'assainissement, toute construction, 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 soit directement, soit par l'intermédiaire de servitudes. Les raccordements aux réseaux devront se conformer aux prescriptions du règlement du service public d'assainissement applicable sur le territoire.

En l'absence de ce réseau, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur peut être admis, en tenant compte de la nature et des caractéristiques du sol et du sous-sol du terrain. Si la nature du sol est incompatible à l'assainissement non collectif, aucun nouveau dispositif d'assainissement individuel ne sera admis

b. Dans les zones d'assainissement non collectif

Dans ces zones définies au zonage d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur est exigé, en tenant compte de la nature et des caractéristiques du sol et du sous-sol du terrain. La proposition technique devra se conformer aux réglementations nationales et locales en vigueur et fera l'objet d'une validation du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC). Si la nature du sol est incompatible à l'assainissement non collectif, aucun nouveau dispositif d'assainissement individuel ne sera admis

14.4.3.2 - Eaux usées autres que domestiques

Dans les zones d'assainissement collectif définies au zonage d'assainissement, le raccordement au réseau public d'assainissement des eaux autres que domestiques au sens de l'article L. 1331-10 du Code de la santé publique, est subordonné à la délivrance d'un arrêté d'autorisation de déversement conformément au règlement du service public d'assainissement en vigueur.

14.4.3.3 - Déversements interdits

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 vidange de piscine ni des eaux de pluie sauf en cas de réseau unitaire.

14.4.4 - Dans les zones A et N

14.4.4.1- Eaux usées domestiques et assimilées domestiques

Dans ces secteurs, toutes les constructions ou installations nouvelles sont raccordées au réseau public d'assainissement quand elles ont accès à ce réseau soit directement, soit par l'intermédiaire de servitudes.

En l'absence de réseau, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur peut être admis, en tenant compte de la nature et des caractéristiques du sol et du sous-sol du terrain d'assiette de la construction. Si la nature du sol est incompatible à l'assainissement non collectif, aucun nouveau dispositif d'assainissement individuel ne sera admis. La proposition technique devra se conformer aux réglementations nationales et locales en vigueur et fera l'objet d'une validation du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

14.4.4.2 - Déversements interdits

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 vidange de piscine ni des eaux de pluie sauf en cas de réseau unitaire.

14.5 - Eaux pluviales

14.5.1 - Gestion des 40 premiers mm de pluie

Tout projet (travaux, construction, aménagements) générant une imperméabilisation des sols d'une superficie de plus de 40 m² doit prévoir une gestion des eaux pluviales sur sa propre unité foncière ou à l'échelle des zones d'aménagement concerté, permis de construire valant division, permis d'aménager et déclaration préalable pour division de terrain à hauteur d'au moins 40 litres par m² qu'il imperméabilise (y compris si cette surface était initialement imperméable). Cette gestion doit s'opérer par tout ou partie :

- par une infiltration sur des sols perméables, constitués de pleine terre ou d'un matériau drainant,
- par un dispositif de récupération végétalisé,
- par un dispositif de récupération prévoyant la réutilisation sur le terrain d'assiette du projet.

Des dérogations seront possibles, sous réserve d'une demande justifiée et argumentée, pour les projets ayant étudié toutes les possibilités de gestion à la parcelle, mais dont les contraintes du sol empêchent la vidange en moins de 48h.

A titre informatif, il est possible de se référer au zonage pluvial annexé au PLUi pour les modalités de mise en œuvre de cette règle.

14.5.2 - Gestion des pluies au-delà des 40 premiers mm

Tout projet (travaux, construction, aménagements) générant une imperméabilisation des sols (y compris si cette imperméabilisation est issue d'une démolition préalable) d'une superficie de plus de 40 m² et situé sur une unité foncière d'une superficie de plus de 300 m² doit prévoir un dispositif de compensation par rétention des eaux pluviales sur sa propre unité foncière ou à l'échelle de l'opération d'ensemble. En fonction des zones définies dans le zonage pluvial annexé au PLUi, ce dispositif s'applique de la manière suivante :

- *En dehors des zones 1, 2 et 3 du zonage pluvial* : 120 litres par m² qu'il imperméabilise avec un débit de fuite maximal équivalent à un évènement pluvieux quinquennal (Q5) de 110 litres par seconde et par hectare de surface collectée par le dispositif de compensation ;
- *Au sein de la zone 1 du zonage pluvial* : 150 litres par m² qu'il imperméabilise avec un débit de fuite maximal équivalent à un évènement pluvieux quinquennal (Q5) de 110 litres par seconde et par hectare de surface collectée par le dispositif de compensation ;
- *Au sein de la zone 2 du zonage pluvial* : 190 litres par m² qu'il imperméabilise avec un débit de fuite maximal équivalent à un évènement pluvieux biennal (Q2) de 70 litres par seconde et par hectare de surface collectée par le dispositif de compensation ;
- *Au sein de la zone 3 du zonage pluvial* : 240 litres par m² qu'il imperméabilise avec un débit de fuite maximal équivalent à un évènement pluvieux biennal (Q2) de 70 litres par seconde et par hectare de surface collectée par le dispositif de compensation.

Lorsque l'unité foncière est concernée par plusieurs zones du zonage pluvial, le calcul du volume de rétention et du débit de fuite se fait au prorata de la surface imperméabilisée dans chacune de ces zones.

Ces dispositions se cumulent avec celle relative à la gestion des 40 premiers mm de pluies décrite ci-avant.

14.5.3 - Gestion des eaux d'exhaure

Les rejets d'eaux d'exhaure correspondent aux rejets de drainage et/ou de pompage des eaux souterraines et des eaux de pluie qui peuvent s'accumuler dans les sols ou des eaux qui s'infiltreraient dans les sous-sols de bâtiments.

Les rejets d'eaux d'exhaure permanents (pérennes dans le temps, continus ou discontinus) sont strictement interdits sauf dérogation écrite de la part du gestionnaire de réseau (si rejet dans un réseau) ou de voirie (si rejet en surface sur espace public).

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)

ZONE UA 1

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA1 regroupe des quartiers antérieurs au milieu du XXème siècle, dotés chacun d'une identité architecturale affirmée et présentant un tissu urbain dense, compact, groupé. Elle se caractérise par une grande mixité fonctionnelle associant habitat, commerces, bureaux et équipements culturels, qu'il convient de préserver.

L'ambition est d'y permettre la consolidation de quartiers habités et animés, conciliant des conditions de vie agréables pour des résidents de tous âges à l'accueil de fonctions administratives, touristiques, économiques rayonnantes.

Il s'agit également d'y assurer la mise en valeur et la modernisation respectueuse du patrimoine architectural et urbain, qui est un enjeu majeur pour l'ensemble de la Métropole.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

Article 1 : Types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions destinées au commerce de gros à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées à l'industrie à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées aux entrepôts à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances ;
- Les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs (H.L.L) ;
- Le stationnement isolé de caravanes ;
- Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et des résidences mobiles de loisirs ;
- Les casses automobiles, dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides, de déchets ;
- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques à l'exception de ceux visés à l'article 2 ;
- Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques installées en toiture dont l'une des dimensions est supérieure à 25% de la hauteur du bâtiment ou supérieure à 5 mètres, support inclus ;
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagements admis dans la zone ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation à l'exception de celles visées à l'article 2.

Article 2 : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), sont admises, sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :

Dans l'ensemble de la zone

- Les constructions destinées au commerce de gros ;
- Les constructions artisanales affiliées à l'industrie ;
- Les constructions destinées aux entrepôts affectés aux activités de logistique urbaine ;
- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques exclusivement affectés aux services de secours, de sécurité et à l'exercice de l'autorité de l'Etat et des collectivités (pompiers, services d'urgence médicale, services de police et de gendarmerie, alerte et sécurité des populations...) ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation qui concourent au fonctionnement urbain et aux activités de proximité telles que réparation automobile, pressing, déchèterie, station-service, chauffage et climatisation collectifs, service de santé, parc de stationnement couvert, combustion, etc.

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Conformément au Lexique (Titre I), les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) et celles figurant au **règlement graphique (pièce E : mixité sociale / taille des logements)** s'appliquent.

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 4 : Emprise

Emprise au sol :

Non règlementé.

Emprise bâtie :

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

Dans l'ensemble de la zone, hors sous-secteur UA 1-1-1 :

Non règlementé sauf lorsqu'une emprise bâtie maximale figure au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** auquel cas les constructions doivent être implantées dans la limite de cette emprise bâtie maximale.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Dans le sous-secteur UA 1-1-1 :

Seules les dispositions du règlement de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P) concernée s'appliquent.

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

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'aux façades des constructions prises dans le plan vertical du nu de celles-ci.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles d'implantations définies par le présent article s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.

Dans l'ensemble de la zone, hors sous-secteur UA 1-1-1 :

Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Dispositions particulières indiquées au **règlement graphique (pièce A : zonage)** le long de certaines voies

Nonobstant les dispositions générales énoncées ci-avant, lorsqu'une limite de référence est fixée au **règlement graphique (pièce A : zonage)**, les constructions doivent être implantées à l'alignement (= limite de référence fixe) ou en recul (= limite de référence minimale) de cette limite de référence, comme indiqué au **règlement graphique (pièce A : zonage)**.

Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Pour contribuer à un meilleur ordonnancement de la rue, de l'espace urbain, à une animation et un rythme de la façade sur voie lorsque l'expression architecturale le justifie ;
- Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élément architectural ou paysager pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural ou pour des motifs d'ordre écologiques ;

- Lorsque le projet de construction est édifié à l'intérieur d'une opération d'ensemble de plus de 0,8 hectare ;
- En cas de surélévation d'une construction existante ne respectant pas le recul imposé sans toutefois modifier l'emprise bâtie existante ;
- Pour les constructions édifiées à l'angle de 2 voies pour lesquelles un pan coupé peut être demandé ;
- Lorsqu'il s'agit d'un équipement d'intérêt collectif et/ou de service public, ou d'un ouvrage technique d'intérêt public.

Dans le sous-secteur UA 1-1-1 :

Seules les dispositions du règlement de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P) concernée s'appliquent.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) et considérant que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles d'implantations par rapport aux limites séparatives s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet :

Dans l'ensemble de la zone, hors sous-secteur UA 1-1-1 :

Dispositions générales

En bande principale (= 18 mètres à compter de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique), les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ; dans tous les cas de retrait, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à 3 mètres.

En bande secondaire, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 3 mètres.

Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Pour contribuer à un meilleur ordonnancement de la rue, de l'espace urbain, à une animation et un rythme de la façade sur voie lorsque l'expression architecturale le justifie ;
- Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élément architectural ou paysager pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural ou pour des motifs d'ordre écologiques ;
- Lorsque le projet de construction est édifié à l'intérieur d'une opération d'ensemble de plus de 0,8 hectare ;
- En cas de surélévation d'une construction existante ne respectant pas le retrait imposé sans toutefois modifier l'emprise bâtie existante ;
- Si la construction s'adosse, en bande secondaire, à une construction existante située sur le fond voisin et si elle présente en limite séparative un gabarit inférieur ou égal à celui de la construction existante située sur le fonds voisin ;
- Pour les annexes situées en bande secondaire, ne créant pas de surface de plancher et sous réserve, qu'en limites séparatives, ces annexes n'aient pas un linéaire d'implantation total supérieur à 10 mètres et une hauteur maximale supérieure à 3 mètres (sauf en cas d'accord écrit entre les propriétaires intéressés permettant de dépasser ces normes) ;
- Lorsqu'il s'agit d'un équipement d'intérêt collectif et/ou de service public, ou un ouvrage technique d'intérêt public.

Dans le sous-secteur UA 1-1-1 :

Seules les dispositions du règlement de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P) concernée s'appliquent.

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

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**),

Dans l'ensemble de la zone, hors sous-secteur UA 1-1-1 :

Les constructions situées sur une même unité foncière doivent être implantées de telle manière qu'elles satisfassent aux conditions suivantes :

- Les baies éclairant les pièces principales des logements ne doivent pas être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui des baies, serait vue sous un angle de plus de 60 degrés au-dessus du plan horizontal ;
- La distance comptée horizontalement entre tout point de deux bâtiments ou entre deux corps de bâtiment d'une même construction doit être au minimum de 5 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Dans le sous-secteur UA 1-1-1 :

Seules les dispositions du règlement de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P) concernée s'appliquent.

Article 8 : Hauteur maximale des constructions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), la hauteur maximale des constructions est déterminée au **règlement graphique (pièce B : hauteurs)**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article 9 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

9.1. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les dispositions de la **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et celles figurant au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)** s'appliquent.

9.2. Éléments de paysage et de patrimoine

Les éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural sont identifiés en **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et localisés au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)**.

Article 10 : Performances énergétiques et environnementales

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

Article 11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

11.1. Traitement paysager des espaces non bâtis

Dans l'ensemble de la zone, hors sous-secteur UA 1-1-1 :

▪ *Plantations et arbres de haute tige*

Les plantations doivent être composées d'espèces locales, limitant les besoins en eau. Il est imposé au minimum 1 arbre de haute tige planté ou existant pour 100 m² d'espace perméable.

De manière générale, la plantation d'arbres de moyen à grand développement est à concevoir en pleine terre. Les emprises de pleine terre et le choix des espèces sont déterminés en cohérence afin de permettre un développement harmonieux des systèmes racinaires et des houppiers. Dans cette optique et afin de contribuer au paysage perçu depuis l'espace public, il est préconisé, le cas échéant, de valoriser les espaces de pleine terre situés à la fois dans la bande de retrait par rapport à l'espace public et dans la bande de retrait par rapport aux limites séparatives.

En cas d'abattage, il est demandé de replanter 2 arbres de haute tige de valeur au moins équivalente (notamment en termes de dimensions, d'espèces et de valeur esthétique et écologique) pour 1 arbre de haute tige abattu sur une même unité foncière. En cas d'impossibilité technique avérée, ce principe de compensation pourra être ramené à 1 arbre replanté de valeur au moins équivalente pour 1 arbre abattu.

▪ *Traitement paysager des aires de stationnement de surface*

Les aires de stationnement extérieures doivent être conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

Il est exigé la plantation d'1 arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.

Les plantations doivent être réparties sur l'ensemble de l'aire de stationnement de manière à ombrager les places. Lorsque 75 % des places de stationnement sont recouvertes de panneaux photovoltaïques, les arbres qui seront plantés peuvent néanmoins être regroupés sur la parcelle.

Les arbres de haute tige existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

Ces plantations doivent être organisées dans une composition paysagère pérenne de qualité. Le traitement au sol des aires de stationnement doit permettre de faciliter l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées.

Les dispositions de l'article 11.1 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

11.2. Traitement des espaces perméables

Dans l'ensemble de la zone, hors sous-secteur UA 1-1-1 :

Les espaces perméables doivent être intégrés dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, en tant que composante de paysage et de biodiversité, selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

La végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres doivent être pris en considération lors de l'établissement du projet. Celui-ci doit être étudié dans le sens d'une conservation maximum des plantations.

Le traitement des espaces perméables doit également prendre en compte :

- La gestion de l'eau pluviale en relation avec la topographie, la géologie et la configuration du terrain, en limitant au strict nécessaire les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration

de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...) et en concevant un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modèles de terrain, bassins, noues, stockage enterré...);

- La superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés et plantés pour assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces perméables sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique ;
- Les plantations existantes sur le terrain afin de prendre en considération lors de l'établissement du projet la végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres existants et de maintenir les sujets les plus significatifs dans l'aménagement des espaces végétalisés.

▪ *Traitement des espaces perméables dans la bande secondaire*

Les espaces perméables doivent constituer 30 % minimum de la surface de l'unité foncière située dans la bande secondaire. En cas d'emprise bâtie maximale figurée au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)**, ces dispositions ne s'appliquent pas.

▪ *Traitement des espaces perméables en cas d'emprise bâtie maximale figurée au règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)*

Les espaces perméables doivent constituer 30 % minimum de la surface de l'unité foncière.

▪ *Traitement des espaces perméables dans la bande de retrait ou de recul*

En cas de recul supérieur à 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes et projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique, au moins 70 % du recul doit être constitué d'espaces perméables. En cas de retrait supérieur à 3 mètres par rapport aux limites séparatives, au moins 70 % du retrait, que ce soit en bande principale ou en bande secondaire, doit être constitué d'espaces perméables.

Les dispositions précitées de l'article 11.2 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Dans le sous-secteur UA 1-1-1 :

Seules les dispositions du règlement de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P) concernée s'appliquent.

Article 12 : Stationnement

Conformément au Lexique (Titre I), les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) et celles figurant au **règlement graphique (pièce F : stationnement)** s'appliquent.

ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

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

14.1 - Eau potable

14.2 - Défense extérieure contre l'incendie

14.3 - Réseaux de chaleur

14.4 - Assainissement

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

Article 15 : Infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

ZONE UA 2

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA 2 correspond à la centralité de bourg et de village, composée d'un tissu urbain dense, compact, groupé, et regroupant une mixité des fonctions urbaines notamment organisées autour des commerces et services de proximité.

Elle se caractérise également par la présence du caractère patrimonial du tissu ancien. Les caractéristiques morphologiques de ces « centres » parfois très anciens ainsi que la singularité de leurs sites d'implantations en font des lieux symboliques au sein de la métropole dont elles constituent « un cœur ». Leur évolution rendue souvent nécessaire par l'amélioration du niveau de confort doit s'appuyer sur ces atouts identitaires.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

Article 1 : Types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole et forestière à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées au commerce de gros à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées à l'industrie à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées aux entrepôts à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances ;
- Les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs (H.L.L.) ;
- Le stationnement isolé de caravanes ;
- Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et des résidences mobiles de loisirs ;
- Les casses automobiles, dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides, de déchets ;
- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques à l'exception de ceux visés à l'article 2 ;
- Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques installées en toiture dont l'une des dimensions est supérieure à 25% de la hauteur du bâtiment ou supérieure à 5 mètres, support inclus ;
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagements admis dans la zone ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation à l'exception de celles visées à l'article 2.

Article 2 : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), sont admises sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :

Dans l'ensemble de la zone :

- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques exclusivement affectés aux services de secours, de sécurité et à l'exercice de l'autorité de l'Etat et des collectivités (pompiers, services d'urgence médicale, services de police et de gendarmerie, alerte et sécurité des populations...) ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation qui concourent au fonctionnement urbain et aux activités de proximité telles que : réparation automobile, pressing, déchèterie, station-service, chauffage et climatisation collectifs, service de santé, parc de stationnement couvert, combustion, etc.

Dans les secteurs UA 2-1, UA 2-2, UA 2-3, UA 2-4, UA 2-5, UA 2-6, UA 2-8, UA 2-9 et UA 2-10 :

- L'extension mesurée des constructions nécessaires à l'exploitation agricole et forestière à condition qu'elle ne présente pas un caractère répétitif et ne conduise pas à une extension supérieure à 30 % de la surface de plancher existante ;
- L'extension mesurée des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation nécessaires à l'exploitation agricole et forestière à condition qu'elle ne

ZONE UA 2

présente pas un caractère répétitif et ne conduise pas à une extension supérieure à 30 % de la surface de plancher existante.

Dans les secteurs UA 2-1, UA 2-2, UA 2-3, UA 2-4, UA 2-5, UA 2-9 et UA 2-10 :

- Les constructions destinées au commerce de gros.

Dans les secteurs UA 2-1, UA 2-3, UA 2-6, UA 2-7, UA 2-8, UA 2-9 et UA 2-10 :

- L'extension mesurée des constructions artisanales affiliées à l'industrie à condition qu'elle ne présente pas un caractère répétitif et ne conduise pas à une extension supérieure à 30 % de la surface de plancher existante.

Dans les secteurs UA 2-1, UA 2-2, UA 2-5, UA 2-7, UA 2-9 et UA 2-10 :

- Les constructions destinées aux entrepôts affectés aux activités de logistique urbaine.

Dans le secteur UA 2-2 :

- Les constructions artisanales affiliées à l'industrie dans la limite de 50 m² de Surface de Plancher (SDP)

Dans le secteur UA 2-4 :

- Les constructions artisanales affiliées à l'industrie.

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Conformément au Lexique (Titre I), les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) et celles figurant au **règlement graphique (pièce E : mixité sociale / taille des logements)** s'appliquent.

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 4 : Emprise

Emprise au sol :

Non règlementé

Emprise bâtie :

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

Dans l'ensemble de la zone, hors secteurs UA 2-8, UA 2-9 et UA 2-10 :

Les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Dans le secteur UA 2-8 :

- En bande principale (= 15 mètres), l'emprise bâtie n'est pas règlementée ;
- En bande secondaire, l'emprise bâtie doit être inférieure ou égale à 50 % de la surface de l'unité foncière située en bande secondaire.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Dans le secteur UA 2-9 :

L'emprise bâtie doit être inférieure ou égale à 45 % de la surface de l'unité foncière.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Dans le secteur UA 2-10 :

L'emprise bâtie doit être inférieure ou égale à 40 % de la surface de l'unité foncière.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

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

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'aux façades des constructions prises dans le plan vertical du nu de celles-ci.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles d'implantations définies par le présent article s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.

Dispositions générales

Les dispositions de la **partie 2 : dispositions relatives aux implantations** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

Dispositions particulières indiquées au **règlement graphique (pièce A : zonage)** le long voies

Nonobstant les dispositions générales énoncées ci-avant, lorsqu'une limite de référence est fixée au **règlement graphique (pièce A : zonage)**, les constructions doivent être implantées à l'alignement (= limite de référence fixe)

ou en recul (= limite de référence minimale) de cette limite de référence, comme indiqué au **règlement graphique (pièce A : zonage)**.

Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Pour contribuer à un meilleur ordonnancement de la rue, de l'espace urbain, à une animation et un rythme de la façade sur voie lorsque l'expression architecturale le justifie ;
- Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élément architectural ou paysager pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural ou pour des motifs d'ordre écologiques ;
- Lorsque le projet de construction est édifié à l'intérieur d'une opération d'ensemble de plus de 0,8 hectare ;
- En cas de surélévation d'une construction existante ne respectant pas le recul imposé sans toutefois modifier l'emprise bâtie existante ;
- Pour les constructions édifiées à l'angle de 2 voies pour lesquelles un pan coupé peut être demandé ;
- Lorsqu'il s'agit d'un équipement d'intérêt collectif et/ou de service public, ou d'un ouvrage technique d'intérêt public.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), considérant que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles d'implantations par rapport aux limites séparatives s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet :

Dispositions générales

Les dispositions de la « **partie 2 : dispositions relatives aux implantations** » du présent **règlement écrit** s'appliquent.

Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Pour contribuer à un meilleur ordonnancement de la rue, de l'espace urbain, à une animation et un rythme de la façade sur voie lorsque l'expression architecturale le justifie ;
- Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élément architectural ou paysager pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural ou pour des motifs d'ordre écologiques ;
- Lorsque le projet de construction est édifié à l'intérieur d'une opération d'ensemble de plus de 0,8 hectare ;
- En cas de surélévation d'une construction existante ne respectant pas le retrait imposé sans toutefois modifier l'emprise bâtie existante ;
- Lorsqu'il s'agit d'un équipement d'intérêt collectif et/ou de service public, ou un ouvrage technique d'intérêt public.

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

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les dispositions de la « **partie 2 : dispositions relatives aux implantations** » du présent **règlement écrit** s'appliquent.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article 8 : Hauteur maximale des constructions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), la hauteur maximale des constructions est déterminée au **règlement graphique (pièce B : hauteurs)**

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article 9 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

9.1. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les dispositions de la **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et celles figurant au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)** s'appliquent.

9.2. Éléments de paysage et de patrimoine

Les éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural sont identifiés en **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et localisés au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)**.

Article 10 : Performances énergétiques et environnementales

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

Article 11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

11.1. Traitement paysager des espaces non bâtis

▪ *Plantations et arbres de haute tige*

Les plantations doivent être composées d'espèces locales, limitant les besoins en eau. Il est imposé au minimum 1 arbre de haute tige planté ou existant pour 100 m² d'espace perméable.

De manière générale, la plantation d'arbres de moyen à grand développement est à concevoir en pleine terre. Les emprises de pleine terre et le choix des espèces sont déterminés en cohérence afin de permettre un développement harmonieux des systèmes racinaires et des houppiers. Dans cette optique et afin de contribuer au paysage perçu depuis l'espace public, il est préconisé, le cas échéant, de valoriser les espaces de pleine terre situés à la fois dans la bande de retrait par rapport à l'espace public et dans la bande de retrait par rapport aux limites séparatives.

En cas d'abattage, il est demandé de replanter 2 arbres de haute tige de valeur au moins équivalente (notamment en termes de dimensions, d'espèces et de valeur esthétique et écologique) pour 1 arbre de haute tige abattu sur une même unité foncière. En cas d'impossibilité technique avérée, ce principe de compensation pourra être ramené à 1 arbre replanté de valeur au moins équivalente pour 1 arbre abattu.

▪ *Traitement paysager des aires de stationnement de surface*

Les aires de stationnement extérieures doivent être conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

Il est exigé la plantation d'1 arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.

Les plantations doivent être réparties sur l'ensemble de l'aire de stationnement de manière à ombrager les places. Lorsque 75 % des places de stationnement sont recouvertes de panneaux photovoltaïques, les arbres qui seront plantés peuvent néanmoins être regroupés sur la parcelle.

Les arbres de haute tige existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

Ces plantations doivent être organisées dans une composition paysagère pérenne de qualité. Le traitement au sol des aires de stationnement doit permettre de faciliter l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées.

Les dispositions de l'article 11.1 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

11.2. Traitement des espaces perméables

Les espaces perméables doivent être intégrés dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, en tant que composante de paysage et de biodiversité, selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

La végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres doivent être pris en considération lors de l'établissement du projet. Celui-ci doit être étudié dans le sens d'une conservation maximum des plantations.

Le traitement des espaces perméables doit également prendre en compte :

- La gestion de l'eau pluviale en relation avec la topographie, la géologie et la configuration du terrain, en limitant au strict nécessaire les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...) et en concevant un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modèles de terrain, bassins, noues, stockage enterré...);
- La superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés et plantés pour assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces perméables sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique ;
- Les plantations existantes sur le terrain afin de prendre en considération lors de l'établissement du projet la végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres existants et de maintenir les sujets les plus significatifs dans l'aménagement des espaces végétalisés.

▪ *Traitement des espaces perméables*

Dans l'ensemble de la zone, hors secteurs UA 2-8, UA 2-9 et UA 2-10 :

Les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent.

Dans le secteur UA 2-8 :

▪ *Traitement des espaces perméables dans la bande secondaire*

Les espaces perméables doivent constituer 15 % minimum de la surface de l'unité foncière située dans la bande secondaire.

Dans le secteur UA 2-9 :

▪ *Traitement des espaces perméables à l'échelle de l'unité foncière*

Les espaces perméables doivent constituer 40 % minimum de la surface de l'unité foncière.

▪ *Traitement des espaces perméables dans la bande de recul*

ZONE UA 2

En cas de recul supérieur à 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes et projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique, au moins 60 % du recul doit être constitué d'espaces perméables.

Dans le secteur UA 2-10 :

- *Traitement des espaces perméables à l'échelle de l'unité foncière*

Les espaces perméables doivent constituer 50 % minimum de la surface de l'unité foncière.

- *Traitement des espaces perméables dans la bande de recul*

En cas de recul supérieur à 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes et projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique, au moins 60 % du recul doit être constitué d'espaces perméables.

Les dispositions précitées de l'article 11.2 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article 12 : Stationnement

Conformément au Lexique (Titre I), les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) et celles figurant au **règlement graphique (pièce F : stationnement)** s'appliquent.

ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

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

14.1 - Eau potable

14.2 - Défense extérieure contre l'incendie

14.3 - Réseaux de chaleur

14.4 - Assainissement

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

Article 15 : Infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

ZONE UA 3

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA 3 correspond au tissu de faubourgs datant pour la plupart de la fin du XIXème ou de la première moitié du XXème siècle, souvent en extension de la ville historique. Elle se caractérise par un bâti dense et continu, parfois de hauteur modérée (R+1 et R+2) où l'habitat est dominant mais où l'activité est cependant présente. Dans l'ensemble, les secteurs de cette zone présentent chacun une forte identité architecturale et urbaine, un cadre de vie fortement approprié par ses résidents à préserver et à conforter.

Il s'agit de :

- Permettre la réhabilitation du bâti ancien et le maintien de la fonction résidentielle, tout en assurant la préservation et la mise en valeur des formes architecturales et urbaines caractéristiques.
- Garantir la mixité urbaine en y autorisant, dans le respect des formes urbaines existantes, l'habitat collectif, les équipements centraux et de proximité, les activités notamment commerciale et artisanale (admission dans tous les cas des installations utiles au fonctionnement urbain collectif), les bureaux, les équipements publics.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

Article 1 : Types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

- Les centres de congrès et d'exposition ;
- Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole et forestière à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées au commerce de gros à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées à l'industrie à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées aux entrepôts à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les terrains de campings ou de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs (P.R.L) et les villages vacances ;
- Les résidences mobiles de loisirs et les Habitats Légers de Loisirs (H.L.L) ;
- Le stationnement isolé de caravanes ;
- Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et des résidences mobiles de loisirs ;
- Les casses automobiles, dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides, de déchets ;
- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques à l'exception de ceux visés à l'article 2 ;
- Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques installées en toiture dont l'une des dimensions est supérieure à 25% de la hauteur du bâtiment ou supérieure à 5 mètres, support inclus ;
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagements admis dans la zone ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation à l'exception de celles visées à l'article 2.

Article 2 : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), sont admises sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :

Dans l'ensemble de la zone :

- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques exclusivement affectés aux services de secours, de sécurité et à l'exercice de l'autorité de l'Etat et des collectivités (pompiers, services d'urgence médicale, services de police et de gendarmerie, alerte et sécurité des populations...) ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation qui concourent au fonctionnement urbain et aux activités de proximité telles que : réparation automobile, pressing, déchèterie, station-service, chauffage et climatisation collectifs, service de santé, parc de stationnement couvert, combustion, etc.

Dans les secteurs UA 3-1, UA 3-2, UA 3-3, UA 3-4, UA 3-5, UA 3-6, UA 3-7, UA 3-9, UA 3-10, UA 3-11, UA 3-12, UA 3-13, UA 3-14, UA 3-15 et UA 3-16 :

- L'extension mesurée des constructions nécessaires à l'exploitation agricole et forestière à condition qu'elle ne présente pas un caractère répétitif et ne conduise pas à une extension supérieure à 30 % de la surface de plancher existante ;
- L'extension mesurée des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation nécessaires à l'exploitation agricole et forestière à condition qu'elle ne

présente pas un caractère répétitif et ne conduise pas à une extension supérieure à 30 % de la surface de plancher existante.

Dans les secteurs UA 3-1, UA 3-2, UA 3-3, UA 3-4, UA 3-5, UA 3-7, UA 3-9, UA 3-10, UA 3-11, UA 3-12 et UA 3-14, UA 3-15 et UA 3-16

- Les constructions destinées au commerce de gros.

Dans les secteurs UA 3-1, UA 3-2, UA 3-5, UA 3-10, UA 3-11 et UA 3-12 :

- Les constructions artisanales affiliées à l'industrie.

Dans les secteurs UA 3-3, UA 3-4, UA 3-6, UA 3-8, UA 3-9, UA 3-13, UA 3-14, UA 3-15 et UA 3-16 :

- L'extension mesurée des constructions artisanales affiliées à l'industrie à condition qu'elle ne présente pas un caractère répétitif et ne conduise pas à une extension supérieure à 30 % de la surface de plancher existante.

Dans les secteurs UA 3-1, UA 3-2, UA 3-3, UA 3-7, UA 3-8, UA 3-15 et UA 3-16:

- Les constructions destinées aux entrepôts affectés aux activités de logistique urbaine.

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Conformément au Lexique (Titre I), les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) et celles figurant au **règlement graphique (pièce E : mixité sociale / taille des logements)** s'appliquent.

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 4 : Emprise

Emprise au sol :

Non réglementé.

Emprise bâtie :

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

Dans l'ensemble de la zone, hors secteur UA 3-1 et sous-secteur UA 3-1-1, secteurs UA 3-5, UA 3-9, UA 3-10, UA 3-11, UA 3-12, UA 3-13, UA 3-14, UA 3-15 et UA 3-16 :

Les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Dans le secteur UA 3-1, hors sous-secteur UA 3-1-1 :

Non réglementé sauf lorsqu'une emprise bâtie maximale figure au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** auquel cas les constructions doivent être implantées dans la limite de cette emprise bâtie maximale. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Dans le sous-secteur UA 3-1-1 :

Seules les dispositions du règlement de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P) concernée s'appliquent.

Dans le secteur UA 3-5 et UA 3-14 :

- En bande principale (= 18 mètres), l'emprise bâtie n'est pas règlementée ;
- En bande secondaire, l'emprise bâtie doit être inférieure ou égale à 20 % de la surface de l'unité foncière située en bande secondaire.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Dans les secteurs UA 3-9 et UA 3-10 :

- En bande principale (= 18 mètres), l'emprise bâtie n'est pas règlementée ;
- En bande secondaire, l'emprise bâtie doit être inférieure ou égale à 10 % de la surface de l'unité foncière située en bande secondaire.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Dans le secteur UA 3-11 :

- En bande principale (= 15 mètres), l'emprise bâtie n'est pas règlementée ;
- En bande secondaire, l'emprise bâtie doit être inférieure ou égale à 10 % de la surface de l'unité foncière située en bande secondaire.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Dans le secteur UA 3-12 :

- En bande principale (= 15 mètres), l'emprise bâtie n'est pas règlementée ;
- En bande secondaire, l'emprise bâtie doit être inférieure ou égale à 15 % de la surface de l'unité foncière située en bande secondaire.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Dans le secteur UA 3-13 :

- En bande principale (= 18 mètres), l'emprise bâtie n'est pas règlementée ;
- En bande secondaire, l'emprise bâtie doit être inférieure ou égale à 40 % de la surface de l'unité foncière située en bande secondaire.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Dans le secteur UA 3-15 :

- L'emprise bâtie doit être inférieure ou égale à 80 % de la surface de l'unité foncière ;
- En bande principale (= 15 mètres), l'emprise bâtie doit être inférieure ou égale à 80 % de la surface de l'unité foncière située en bande principale ;
- En bande secondaire, l'emprise bâtie doit être inférieure ou égale à 25 % de la surface de l'unité foncière située en bande secondaire.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Dans le secteur UA 3-16 :

- L'emprise bâtie doit être inférieure ou égale à 40 % de la surface de l'unité foncière ;
- En bande principale (= 20 mètres), l'emprise bâtie doit être inférieure ou égale à 70 % de la surface de l'unité foncière située en bande principale ;
- En bande secondaire, l'emprise bâtie doit être inférieure ou égale à 25 % de la surface de l'unité foncière située en bande secondaire.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

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

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'aux façades des constructions prises dans le plan vertical du nu de celles-ci.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles d'implantations définies par le présent article s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet :

Dans l'ensemble de la zone, hors sous-secteur UA 3-1-1 :

Dispositions générales

Les dispositions de la « **partie 2 : dispositions relatives aux implantations** » du présent **règlement écrit** s'appliquent.

Dispositions particulières indiquées au **règlement graphique (pièce A : zonage)** le long de certaines voies

Nonobstant les dispositions générales énoncées ci-avant, lorsqu'une limite de référence est fixée au **règlement graphique (pièce A : zonage)**, les constructions doivent être implantées à l'alignement (= limite de référence fixe) ou en recul (= limite de référence minimale) de cette limite de référence, comme indiqué au **règlement graphique (pièce A : zonage)**.

Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Pour contribuer à un meilleur ordonnancement de la rue, de l'espace urbain, à une animation et un rythme de la façade sur voie lorsque l'expression architecturale le justifie ;
- Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élément architectural ou paysager pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural ou pour des motifs d'ordre écologiques ;
- Lorsque le projet de construction est édifié à l'intérieur d'une opération d'ensemble de plus de 0,8 hectare ;
- En cas de surélévation d'une construction existante ne respectant pas le recul imposé sans toutefois modifier l'emprise bâtie existante ;
- Pour les constructions édifiées à l'angle de 2 voies pour lesquelles un pan coupé peut être demandé ;
- Lorsqu'il s'agit d'un équipement d'intérêt collectif et/ou de service public, ou un ouvrage technique d'intérêt public.

Dans le sous-secteur UA 3-1-1 :

Seules les dispositions du règlement de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P) concernée s'appliquent.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), considérant que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles d'implantations par rapport aux limites séparatives s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet :

Dans l'ensemble de la zone, hors sous-secteur UA 3-1-1 :

Dispositions générales

Les dispositions de la « **partie 2 : dispositions relatives aux implantations** » du présent **règlement écrit** s'appliquent.

Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Pour contribuer à un meilleur ordonnancement de la rue, de l'espace urbain, à une animation et un rythme de la façade sur voie lorsque l'expression architecturale le justifie ;
- Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élément architectural ou paysager pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural ou pour des motifs d'ordre écologiques ;
- Lorsque le projet de construction est édifié à l'intérieur d'une opération d'ensemble de plus de 0,8 hectare ;
- En cas de surélévation d'une construction existante ne respectant pas le retrait imposé sans toutefois modifier l'emprise bâtie existante ;
- Lorsqu'il s'agit d'un équipement d'intérêt collectif et/ou de service public, ou d'un ouvrage technique d'intérêt public.

Dans le sous-secteur UA 3-1-1 :

Seules les dispositions du règlement de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P) concernée s'appliquent.

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

Dans l'ensemble de la zone, hors sous-secteur UA 3-1-1 :

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les dispositions de la « **partie 2 : dispositions relatives aux implantations** » du présent **règlement écrit** s'appliquent.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Dans le sous-secteur UA 3-1-1 :

Seules les dispositions du règlement de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P) concernée s'appliquent.

Article 8 : Hauteur maximale des constructions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), la hauteur maximale des constructions est déterminée au **règlement graphique (pièce B : hauteurs)**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article 9 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

9.1. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les dispositions de la **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et celles figurant au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)** s'appliquent.

9.2. Eléments de paysage et de patrimoine

Les éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural sont identifiés en **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et localisés au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)**.

Article 10 : Performances énergétiques et environnementales

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

Article 11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

11.1. Traitement paysager des espaces non bâtis

Dans l'ensemble de la zone, hors sous-secteur UA 3-1-1 :

- *Plantations et arbres de haute tige*

Les plantations doivent être composées d'espèces locales, limitant les besoins en eau. Il est imposé au minimum 1 arbre de haute tige planté ou existant pour 100 m² d'espace perméable.

De manière générale, la plantation d'arbres de moyen à grand développement est à concevoir en pleine terre. Les emprises de pleine terre et le choix des espèces sont déterminés en cohérence afin de permettre un développement harmonieux des systèmes racinaires et des houppiers. Dans cette optique et afin de contribuer au paysage perçu depuis l'espace public, il est préconisé, le cas échéant, de valoriser les espaces de pleine terre situés à la fois dans la bande de retrait par rapport à l'espace public et dans la bande de retrait par rapport aux limites séparatives.

En cas d'abattage, il est demandé de replanter 2 arbres de haute tige de valeur au moins équivalente (notamment en termes de dimensions, d'espèces et de valeur esthétique et écologique) pour 1 arbre de haute tige abattu sur une même unité foncière. En cas d'impossibilité technique avérée, ce principe de compensation pourra être ramené à 1 arbre replanté de valeur au moins équivalente pour 1 arbre abattu.

- *Traitement paysager des aires de stationnement de surface*

Les aires de stationnement extérieures doivent être conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

Il est exigé la plantation d'1 arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.

Les plantations doivent être réparties sur l'ensemble de l'aire de stationnement de manière à ombrager les places. Lorsque 75 % des places de stationnement sont recouvertes de panneaux photovoltaïques, les arbres qui seront plantés peuvent néanmoins être regroupés sur la parcelle.

Les arbres de haute tige existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

Ces plantations doivent être organisées dans une composition paysagère pérenne de qualité. Le traitement au sol des aires de stationnement doit permettre de faciliter l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées.

Les dispositions de l'article 11.1 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

11.2. Traitement des espaces perméables

Les espaces perméables doivent être intégrés dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, en tant que composante de paysage et de biodiversité, selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

La végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres doivent être pris en considération lors de l'établissement du projet. Celui-ci doit être étudié dans le sens d'une conservation maximum des plantations.

Le traitement des espaces perméables doit également prendre en compte :

- La gestion de l'eau pluviale en relation avec la topographie, la géologie et la configuration du terrain, en limitant au strict nécessaire les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...) et en concevant un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modèles de terrain, bassins, noues, stockage enterré...);
- La superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés et plantés pour assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces perméables sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique;
- Les plantations existantes sur le terrain afin de prendre en considération lors de l'établissement du projet la végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres existants et de maintenir les sujets les plus significatifs dans l'aménagement des espaces végétalisés.

Dans l'ensemble de la zone, hors secteur UA 3-1 et sous-secteur UA 3-1-1, secteurs UA 3-5, UA 3-9, UA 3-10, UA 3-11, UA 3-12, UA 3-13, UA 3-14, UA 3-15 et UA 3-16 :

Les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent.

Dans le secteur UA 3-1, hors sous-secteur UA 3-1-1 :

- *Traitement des espaces perméables dans la bande secondaire*

Les espaces perméables doivent constituer 30 % minimum de la surface de l'unité foncière située dans la bande secondaire. En cas d'emprise bâtie maximale figurée au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)**, ces dispositions ne s'appliquent pas.

- *Traitement des espaces perméables en cas d'emprise bâtie maximale figurée au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)***

Les espaces perméables doivent constituer 30 % minimum de la surface de l'unité foncière.

- *Traitement des espaces perméables dans la bande de retrait ou de recul*

En cas de recul supérieur à 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes et projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique, au moins 70 % du recul doit être constitué d'espaces perméables. En cas de retrait supérieur à 3 mètres par rapport aux limites séparatives, au moins 70 % du retrait, que ce soit en bande principale ou en bande secondaire, doit être constitué d'espaces perméables.

Les dispositions précitées de l'article 11.2 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Dans le sous-secteur UA 3-1-1 :

Seules les dispositions du règlement de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P) concernée s'appliquent.

Dans le secteur UA 3-5 et UA 3-14 :

- *Traitement des espaces perméables dans la bande secondaire*

Les espaces perméables doivent constituer 60 % minimum de la surface de l'unité foncière située dans la bande secondaire.

Dans les secteurs UA 3-9 et UA 3-10 :

- *Traitement des espaces perméables dans la bande secondaire*

Les espaces perméables doivent constituer 70 % minimum de la surface de l'unité foncière située dans la bande secondaire.

Dans le secteur UA 3-11 :

- *Traitement des espaces perméables dans la bande secondaire*

Les espaces perméables doivent constituer 60 % minimum de la surface de l'unité foncière située dans la bande secondaire.

Dans le secteur UA 3-12 :

- *Traitement des espaces perméables dans la bande secondaire*

Les espaces perméables doivent constituer 50 % minimum de la surface de l'unité foncière située dans la bande secondaire.

Dans le secteur UA 3-13 :

- *Traitement des espaces perméables dans la bande secondaire*

Les espaces perméables doivent constituer 20 % minimum de la surface de l'unité foncière située dans la bande secondaire.

Dans le secteur UA 3-14 :

- *Traitement des espaces perméables dans la bande secondaire*

Les espaces perméables doivent constituer 60 % minimum de la surface de l'unité foncière située dans la bande secondaire.

Dans le secteur UA 3-15 :

- *Traitement des espaces perméables à l'échelle de l'unité foncière*

Les espaces perméables doivent constituer 10 % minimum de la surface de l'unité foncière.

- *Traitement des espaces perméables dans la bande principale*

Les espaces perméables doivent constituer 10 % minimum de la surface de l'unité foncière située dans la bande principale.

- *Traitement des espaces perméables dans la bande secondaire*

Les espaces perméables doivent constituer 50 % minimum de la surface de l'unité foncière située dans la bande secondaire.

Dans le secteur UA 3-16 :

- *Traitement des espaces perméables à l'échelle de l'unité foncière*

Les espaces perméables doivent constituer 30 % minimum de la surface de l'unité foncière.

- *Traitement des espaces perméables dans la bande principale*

Les espaces perméables doivent constituer 20 % minimum de la surface de l'unité foncière située dans la bande principale.

- *Traitement des espaces perméables dans la bande secondaire*

Les espaces perméables doivent constituer 50 % minimum de la surface de l'unité foncière située dans la bande secondaire.

- *Traitement des espaces perméables dans la bande de recul*

En cas de recul supérieur à 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes et projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique, au moins 80 % du recul doit être constitué d'espaces perméables.

Les dispositions précitées de l'article 11.2 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article 12 : Stationnement

Conformément au Lexique (Titre I), les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) et celles figurant au **règlement graphique (pièce F : stationnement)** s'appliquent.

ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

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

- 14.1 - Eau potable
- 14.2 - Défense extérieure contre l'incendie
- 14.3 - Réseaux de chaleur
- 14.4 - Assainissement

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

Article 15 : Infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

ZONE UB 1

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UB 1 correspond aux polarités métropolitaines. Elle se compose de quartiers remarquablement bien reliés aux infrastructures de transports ferroviaires (y compris tramway) et routières et qui intègrent des pôles d'échanges multimodaux.

Lorsqu'ils ne se situent pas eux-mêmes en centre-ville, ces quartiers ont vocation à devenir des relais de centralité métropolitaine au bénéfice des résidents et des actifs fréquentant ces espaces.

Il s'agit donc de zones globalement mixtes, le plus souvent à dominante de logements collectifs et d'activités tertiaires. Ils ont vocation à être densifiés et à accueillir des fonctions urbaines variées participant à la dynamique métropolitaine.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

Article 1 : Types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions nécessaires à l'exploitation forestière ;
- Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées au commerce de gros à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées à l'industrie à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées aux entrepôts à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances ;
- Les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs (H.L.L.) ;
- Le stationnement isolé de caravanes ;
- Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et des résidences mobiles de loisirs ;
- Les casses automobiles, dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides, de déchets ;
- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques à l'exception de ceux visés à l'article 2 ;
- Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques installées en toiture dont l'une des dimensions est supérieure à 25% de la hauteur du bâtiment ou supérieure à 5 mètres, support inclus ;
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagements admis dans la zone ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation à l'exception de celles visées à l'article 2.

Article 2 : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), sont admises sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :

Dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole ;
- Les constructions destinées au commerce de gros ;
- Les constructions artisanales affiliées à l'industrie ;
- Les constructions destinées aux entrepôts affectés aux activités de logistique urbaine ;
- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques exclusivement affectés aux services de secours, de sécurité et à l'exercice de l'autorité de l'Etat et des collectivités (pompiers, services d'urgence médicale, services de police et de gendarmerie, alerte et sécurité des populations...) ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation qui concourent au fonctionnement urbain et aux activités de proximité telles que : réparation automobile, pressing, déchèterie, station-service, chauffage et climatisation collectifs, service de santé, parc de stationnement couvert, combustion, etc. ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation nécessaires à l'exploitation agricole.

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Conformément au Lexique (Titre I), les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) et celles figurant au **règlement graphique (pièce E : mixité sociale / taille des logements)** s'appliquent.

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 4 : Emprise

Emprise au sol :

Non règlementé

Emprise bâtie :

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

Dans le secteur UB 1-1 :

Non règlementé.

Dans le secteur UB 1-2 :

Les constructions doivent être implantées dans la limite de l'emprise bâtie maximale figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)**. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Dans le secteur UB 1-3 :

Les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

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

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'aux façades des constructions prises dans le plan vertical du nu de celles-ci.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles d'implantations définies par le présent article s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet :

Dans l'ensemble de la zone :

Dispositions générales

Les dispositions de la « **partie 2 : dispositions relatives aux implantations** » du présent **règlement écrit** s'appliquent.

Dispositions particulières indiquées au **règlement graphique (pièce A : zonage)** le long de certaines voies

Nonobstant les dispositions générales énoncées ci-avant, lorsqu'une limite de référence est fixée au **règlement graphique (pièce A : zonage)**, les constructions doivent être implantées à l'alignement (= limite de référence fixe) ou en recul (= limite de référence minimale) de cette limite de référence, comme indiqué au **règlement graphique (pièce A : zonage)**.

Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Pour contribuer à un meilleur ordonnancement de la rue, de l'espace urbain, à une animation et un rythme de la façade sur voie lorsque l'expression architecturale le justifie ;
- Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élément architectural ou paysager pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural ou pour des motifs d'ordre écologiques ;
- Lorsque le projet de construction est édifié à l'intérieur d'une opération d'ensemble de plus de 0,8 hectare ;
- En cas de surélévation d'une construction existante ne respectant pas le recul imposé sans toutefois modifier l'emprise bâtie existante ;
- Pour les constructions édifiées à l'angle de 2 voies pour lesquelles un pan coupé peut être demandé ;
- Lorsqu'il s'agit d'un équipement d'intérêt collectif et/ou de service public, ou un ouvrage technique d'intérêt public.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), considérant que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles d'implantations par rapport aux limites séparatives s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet :

Dans l'ensemble de la zone :

Dispositions générales

Les dispositions de la « **partie 2 : dispositions relatives aux implantations** » du présent [règlement écrit](#) s'appliquent.

Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Pour contribuer à un meilleur ordonnancement de la rue, de l'espace urbain, à une animation et un rythme de la façade sur voie lorsque l'expression architecturale le justifie ;
- Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élément architectural ou paysager pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural ou pour des motifs d'ordre écologiques ;
- Lorsque le projet de construction est édifié à l'intérieur d'une opération d'ensemble de plus de 0,8 hectare ;
- En cas de surélévation d'une construction existante ne respectant pas le retrait imposé sans toutefois modifier l'emprise bâtie existante ;
- Lorsqu'il s'agit d'un équipement d'intérêt collectif et/ou de service public, ou d'un ouvrage technique d'intérêt public.

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

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les dispositions de la « **partie 2 : dispositions relatives aux implantations** » du présent [règlement écrit](#) s'appliquent.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article 8 : Hauteur maximale des constructions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), la hauteur maximale des constructions est déterminée au **règlement graphique (pièce B : hauteurs)**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article 9 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

9.1. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les dispositions de la **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et celles figurant au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)** s'appliquent.

9.2. Éléments de paysage et de patrimoine

Les éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural sont identifiés en **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et localisés au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)**.

Article 10 : Performances énergétiques et environnementales

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

Article 11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

11.1. Traitement paysager des espaces non bâtis

Dans l'ensemble de la zone, hors secteur UB 1-1 :

▪ *Plantations et arbres de haute tige*

Les plantations doivent être composées d'espèces locales, limitant les besoins en eau. Il est imposé au minimum 1 arbre de haute tige planté ou existant pour 100 m² d'espace perméable.

De manière générale, la plantation d'arbres de moyen à grand développement est à concevoir en pleine terre. Les emprises de pleine terre et le choix des espèces sont déterminés en cohérence afin de permettre un développement harmonieux des systèmes racinaires et des houppiers. Dans cette optique et afin de contribuer au paysage perçu depuis l'espace public, il est préconisé, le cas échéant, de valoriser les espaces de pleine terre situés à la fois dans la bande de retrait par rapport à l'espace public et dans la bande de retrait par rapport aux limites séparatives.

En cas d'abattage, il est demandé de replanter 2 arbres de haute tige de valeur au moins équivalente (notamment en termes de dimensions, d'espèces et de valeur esthétique et écologique) pour 1 arbre de haute tige abattu sur une même unité foncière. En cas d'impossibilité technique avérée, ce principe de compensation pourra être ramené à 1 arbre replanté de valeur au moins équivalente pour 1 arbre abattu.

▪ *Traitement paysager des aires de stationnement de surface*

Les aires de stationnement extérieures doivent être conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

Il est exigé la plantation d'1 arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.

Les plantations doivent être réparties sur l'ensemble de l'aire de stationnement de manière à ombrager les places. Lorsque 75 % des places de stationnement sont recouvertes de panneaux photovoltaïques, les arbres qui seront plantés peuvent néanmoins être regroupés sur la parcelle.

Les arbres de haute tige existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

Ces plantations doivent être organisées dans une composition paysagère pérenne de qualité. Le traitement au sol des aires de stationnement doit permettre de faciliter l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées.

Les dispositions de l'article 11.1 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

11.2. Traitement des espaces perméables

Les espaces perméables doivent être intégrés dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, en tant que composante de paysage et de biodiversité, selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

La végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres doivent être pris en considération lors de l'établissement du projet. Celui-ci doit être étudié dans le sens d'une conservation maximum des plantations.

Le traitement des espaces perméables doit également prendre en compte :

- La gestion de l'eau pluviale en relation avec la topographie, la géologie et la configuration du terrain, en limitant au strict nécessaire les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...) et en concevant un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modelés de terrain, bassins, noues, stockage enterré...);
- La superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés et plantés pour assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces perméables sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique ;
- Les plantations existantes sur le terrain afin de prendre en considération lors de l'établissement du projet la végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres existants et de maintenir les sujets les plus significatifs dans l'aménagement des espaces végétalisés.

Dans le secteur UB 1-1

Non règlementé

Dans le secteur UB 1-2

UB 1-2a = Non règlementé

UB 1-2b = les espaces perméables doivent constituer 20 % minimum de la surface de l'unité foncière.

Dans le secteur UB 1-3

Les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent.

Les dispositions de l'article 11.2 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article 12 : Stationnement

Conformément au Lexique (Titre I), les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) et celles figurant au **règlement graphique (pièce F : stationnement)** s'appliquent.

ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

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

14.1 - Eau potable

14.2 - Défense extérieure contre l'incendie

14.3 - Réseaux de chaleur

14.4 - Assainissement

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

Article 15 : Infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

ZONE UB 2

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UB 2 correspond à des polarités urbaines à l'échelle d'un quartier ou de plusieurs sous-quartiers. Elle se compose de secteurs denses à dominante d'immeubles collectifs. La mixité urbaine s'y exprime : habitat, activités compatibles avec l'environnement résidentiel et équipements utiles au fonctionnement collectif urbain.

Le développement ou le confortement de ces polarités doit se poursuivre en prenant en compte les spécificités des différents quartiers, notamment en permettant une densité suffisante pour les équipements et les commerces de moyenne proximité.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

Article 1 : Types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions nécessaires à l'exploitation forestière ;
- Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées au commerce de gros à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées à l'industrie à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées aux entrepôts à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances ;
- Les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs (H.L.L) ;
- Le stationnement isolé de caravanes ;
- Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et des résidences mobiles de loisirs ;
- Les casses automobiles, dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides, de déchets ;
- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques à l'exception de ceux visés à l'article 2 ;
- Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques installées en toiture dont l'une des dimensions est supérieure à 25% de la hauteur du bâtiment ou supérieure à 5 mètres, support inclus ;
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagements admis dans la zone ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation à l'exception de celles visées à l'article 2.

Article 2 : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), sont admises sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :

Dans l'ensemble de la zone :

- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques exclusivement affectés aux services de secours, de sécurité et à l'exercice de l'autorité de l'Etat et des collectivités (pompiers, services d'urgence médicale, services de police et de gendarmerie, alerte et sécurité des populations...) ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation qui concourent au fonctionnement urbain et aux activités de proximité telles que : réparation automobile, pressing, déchèterie, station-service, chauffage et climatisation collectifs, service de santé, parc de stationnement couvert, combustion, etc.

Dans les secteurs UB 2-1, UB 2-2, UB 2-3, UB2-4, UB 2-5, UB 2-6 et UB 2-10 :

- Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation nécessaires à l'exploitation agricole.

Dans les secteurs UB 2-1, UB 2-2, UB 2-3, UB 2-4, UB 2-6, UB 2-8 et UB 2-10 :

- Les constructions destinées au commerce de gros.

Dans les secteurs UB 2-1, UB 2-2, UB 2-3, UB 2-4 et UB 2-10 :

- Les constructions artisanales affiliées à l'industrie.

Dans les secteurs UB 2-5, UB 2-6 et UB 2-7 :

- L'extension mesurée des constructions artisanales affiliées à l'industrie à condition qu'elle ne présente pas un caractère répétitif et ne conduise pas à une extension supérieure à 30 % de la surface de plancher existante.

Dans le secteur UB 2-7 :

- Les constructions destinées aux entrepôts.

Dans les secteurs UB 2-1, UB 2-2, UB 2-3, UB 2-8 et UB 2-10 :

- Les constructions destinées aux entrepôts affectés aux activités de logistique urbaine.

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Conformément au Lexique (Titre I), les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) et celles figurant au **règlement graphique (pièce E : mixité sociale / taille des logements)** s'appliquent.

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 4 : Emprise

Emprise au sol :

Non réglementé

Emprise bâtie :

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

Dans l'ensemble de la zone, hors secteurs UB 2-1, UB 2-2 et UB 2-10 :

Les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Dans le secteur UB 2-1 :

Non réglementé.

Dans le secteur UB 2-2 :

Les constructions doivent être implantées dans la limite de l'emprise bâtie maximale figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)**. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Dans le secteur UB 2-10 :

L'emprise bâtie doit être inférieure ou égale à 40 % de la surface de l'unité foncière.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

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

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'aux façades des constructions prises dans le plan vertical du nu de celles-ci.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles d'implantations définies par le présent article s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet :

Dans l'ensemble de la zone :

Dispositions générales

Les dispositions de la « **partie 2 : dispositions relatives aux implantations** » du présent **règlement écrit** s'appliquent.

Dispositions particulières indiquées au **règlement graphique (pièce A : zonage)** le long de certaines voies

Nonobstant les dispositions générales énoncées ci-avant, lorsqu'une limite de référence est fixée au **règlement graphique (pièce A : zonage)**, les constructions doivent être implantées à l'alignement (= limite de référence fixe) ou en recul (= limite de référence minimale) de cette limite de référence, comme indiqué au **règlement graphique (pièce A : zonage)**.

Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Pour contribuer à un meilleur ordonnancement de la rue, de l'espace urbain, à une animation et un rythme de la façade sur voie lorsque l'expression architecturale le justifie ;
- Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élément architectural ou paysager pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural ou pour des motifs d'ordre écologiques ;
- Lorsque le projet de construction est édifié à l'intérieur d'une opération d'ensemble de plus de 0,8 hectare ;
- En cas de surélévation d'une construction existante ne respectant pas le recul imposé sans toutefois modifier l'emprise bâtie existante ;
- Pour les constructions édifiées à l'angle de 2 voies pour lesquelles un pan coupé peut être demandé ;
- Lorsqu'il s'agit d'un équipement d'intérêt collectif et/ou de service public, ou un ouvrage technique d'intérêt public.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), considérant que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles d'implantations par rapport aux limites séparatives s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet :

Dans l'ensemble de la zone :

Dispositions générales

Les dispositions de la « **partie 2 : dispositions relatives aux implantations** » du présent **règlement écrit** s'appliquent.

Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Pour contribuer à un meilleur ordonnancement de la rue, de l'espace urbain, à une animation et un rythme de la façade sur voie lorsque l'expression architecturale le justifie ;
- Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élément architectural ou paysager pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural ou pour des motifs d'ordre écologiques ;
- Lorsque le projet de construction est édifié à l'intérieur d'une opération d'ensemble de plus de 0,8 hectare ;
- En cas de surélévation d'une construction existante ne respectant pas le retrait imposé sans toutefois modifier l'emprise bâtie existante ;
- Lorsqu'il s'agit d'un équipement d'intérêt collectif et/ou de service public, ou d'un ouvrage technique d'intérêt public.

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

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les dispositions de la « **partie 2 : dispositions relatives aux implantations** » du présent **règlement écrit** s'appliquent.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article 8 : Hauteur maximale des constructions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), la hauteur maximale des constructions est déterminée au **règlement graphique (pièce B : hauteurs)**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article 9 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

9.1. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les dispositions de la **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et celles figurant au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)** s'appliquent.

9.2. Éléments de paysage et de patrimoine

Les éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural sont identifiés en **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et localisés au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)**.

Article 10 : Performances énergétiques et environnementales

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

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

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

11.1. Traitement paysager des espaces non bâtis

Dans l'ensemble de la zone, hors secteur UB 2-1 :

- *Plantations et arbres de haute tige*

Les plantations doivent être composées d'espèces locales, limitant les besoins en eau. Il est imposé au minimum 1 arbre de haute tige planté ou existant pour 100 m² d'espace perméable.

De manière générale, la plantation d'arbres de moyen à grand développement est à concevoir en pleine terre. Les emprises de pleine terre et le choix des espèces sont déterminés en cohérence afin de permettre un développement harmonieux des systèmes racinaires et des houppiers. Dans cette optique et afin de contribuer au paysage perçu depuis l'espace public, il est préconisé, le cas échéant, de valoriser les espaces de pleine terre situés à la fois dans la bande de retrait par rapport à l'espace public et dans la bande de retrait par rapport aux limites séparatives.

En cas d'abattage, il est demandé de replanter 2 arbres de haute tige de valeur au moins équivalente (notamment en termes de dimensions, d'espèces et de valeur esthétique et écologique) pour 1 arbre de haute tige abattu sur une même unité foncière. En cas d'impossibilité technique avérée, ce principe de compensation pourra être ramené à 1 arbre replanté de valeur au moins équivalente pour 1 arbre abattu.

- *Traitement paysager des aires de stationnement de surface*

Les aires de stationnement extérieures doivent être conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

Il est exigé la plantation d'1 arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.

Les plantations doivent être réparties sur l'ensemble de l'aire de stationnement de manière à ombrager les places. Lorsque 75 % des places de stationnement sont recouvertes de panneaux photovoltaïques, les arbres qui seront plantés peuvent néanmoins être regroupés sur la parcelle.

Les arbres de haute tige existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

Ces plantations doivent être organisées dans une composition paysagère pérenne de qualité. Le traitement au sol des aires de stationnement doit permettre de faciliter l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées.

Les dispositions de l'article 11.1 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

11.2. Traitement des espaces perméables

Les espaces perméables doivent être intégrés dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, en tant que composante de paysage et de biodiversité, selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

La végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres doivent être pris en considération lors de l'établissement du projet. Celui-ci doit être étudié dans le sens d'une conservation maximum des plantations.

Le traitement des espaces perméables doit également prendre en compte :

- La gestion de l'eau pluviale en relation avec la topographie, la géologie et la configuration du terrain, en limitant au strict nécessaire les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...) et en concevant un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modèles de terrain, bassins, noues, stockage enterré...);

- La superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés et plantés pour assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces perméables sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique ;
- Les plantations existantes sur le terrain afin de prendre en considération lors de l'établissement du projet la végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres existants et de maintenir les sujets les plus significatifs dans l'aménagement des espaces végétalisés.

Dans l'ensemble de la zone, hors secteurs UB 2-1, UB 2-2 et UB 2-10

Les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent.

Dans le secteur UB 2-1

UB 2-1a = Non règlementé

UB 2-1b = les espaces perméables doivent constituer 30 % minimum de la surface de l'unité foncière

UB 2-1c = les espaces perméables doivent constituer 50 % minimum de la surface de l'unité foncière

Dans le secteur UB 2-2

UB 2-2a = Non règlementé

UB 2-2b = les espaces perméables doivent constituer 30 % minimum de la surface de l'unité foncière

UB 2-2c = les espaces perméables doivent constituer 40 % minimum de la surface de l'unité foncière

Dans le secteur UB 2-10 :

- *Traitement des espaces perméables à l'échelle de l'unité foncière*

Les espaces perméables doivent constituer 45 % minimum de la surface de l'unité foncière.

- *Traitement des espaces perméables dans la bande de recul*

Au moins 70 % du recul par rapport aux voies et emprises publiques existantes et projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique doit être constitué d'espaces perméables.

Les dispositions précitées de l'article 11.2 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article 12 : Stationnement

Conformément au Lexique (Titre I), les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) et celles figurant au **règlement graphique (pièce F : stationnement)** s'appliquent.

ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

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

14.1 - Eau potable

14.2 - Défense extérieure contre l'incendie

14.3 - Réseaux de chaleur

14.4 - Assainissement

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

Article 15 : Infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

ZONE UC 1

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UC 1 correspond à des tissus urbains mixtes, à vocation principalement résidentielle, à dominante d'habitat collectif et de morphologie urbaine continue à l'îlot, la rue ou au quartier. Les îlots qui la composent sont généralement postérieurs au milieu du XXème siècle.

Il s'agit de préserver cette mixité urbaine en y autorisant l'habitat, les équipements et activités compatibles avec l'environnement résidentiel et/ou utiles au fonctionnement collectif urbain. En prenant en compte les spécificités du quartier, la densification est privilégiée à la périphérie des îlots afin de préserver des cœurs végétalisés porteurs de qualités environnementales et paysagères, pour le bénéfice du plus grand nombre de résidents. Dans la ville-centre, les hauteurs autorisées visent à ne pas remettre en cause les séquences homogènes pouvant exister.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

Article 1 : Types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
- Les centres de congrès et d'exposition ;
- Les constructions destinées aux commerces et activités de service à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées à l'industrie à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées aux entrepôts à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées aux bureaux à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les terrains de campings ou de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs (P.R.L) et les villages vacances ;
- Les résidences mobiles de loisirs et les Habitats Légers de Loisirs (H.L.L) ;
- Le stationnement isolé de caravanes ;
- Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et des résidences mobiles de loisirs ;
- Les casses automobiles, dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides, de déchets ;
- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques à l'exception de ceux visés à l'article 2 ;
- Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques installées en toiture dont l'une des dimensions est supérieure à 25% de la hauteur du bâtiment ou supérieure à 5 mètres, support inclus ;
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagements admis dans la zone ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation à l'exception des constructions respectant les conditions particulières visées à l'article 2.

Article 2 : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), sont admises sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :

Dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail ;
- Les constructions destinées à la restauration ;
- 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 aux entrepôts affectés aux activités de logistique urbaine ;
- Les constructions destinées aux bureaux ;
- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques exclusivement affectés aux services de secours, de sécurité et à l'exercice de l'autorité de l'Etat et des collectivités (pompiers, services d'urgence médicale, services de police et de gendarmerie, alerte et sécurité des populations...) ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation qui concourent au fonctionnement urbain et aux activités de proximité telles que : réparation

automobile, pressing, déchèterie, station-service, chauffage et climatisation collectifs, service de santé, parc de stationnement couvert, combustion, etc.

Dans le secteur UC 1-1 :

- Les constructions destinées au commerce de gros.

Dans les secteurs UC 1-1 et UC 1-3 :

- Les constructions artisanales affiliées à l'industrie.

Dans le secteur UC 1-2 :

- L'extension mesurée des constructions artisanales affiliées à l'industrie à condition qu'elle ne présente pas un caractère répétitif et ne conduise pas à une extension supérieure à 30 % de la surface de plancher existante.

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Conformément au Lexique (Titre I), les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) et celles figurant au **règlement graphique (pièce E : mixité sociale / taille des logements)** s'appliquent.

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 4 : Emprise

Emprise au sol :

Non réglementé.

Emprise bâtie :

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

Dans l'ensemble de la zone, hors secteur UC 1-1 et sous-secteur UC 1-1-1 :

Les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Dans le secteur UC 1-1, hors sous-secteur UC 1-1-1 :

- En bande principale (= 18 mètres), l'emprise bâtie n'est pas réglementée ;
- En bande secondaire, l'emprise bâtie doit être inférieure ou égale à 25 % de la surface de l'unité foncière située en bande secondaire.

Lorsqu'une emprise bâtie maximale figure au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)**, les constructions doivent être implantées dans la limite de cette emprise bâtie maximale sans tenir compte des dispositions ci-avant.

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Dans le sous-secteur UC 1-1-1 :

Seules les dispositions du règlement de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P) concernée s'appliquent.

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

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'aux façades des constructions prises dans le plan vertical du nu de celles-ci.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles d'implantations définies par le présent article s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet :

Dans l'ensemble de la zone, hors sous-secteur UC 1-1-1 :

Dispositions générales

Les dispositions de la « **partie 2 : dispositions relatives aux implantations** » du présent **règlement écrit** s'appliquent.

Dispositions particulières indiquées au **règlement graphique (pièce A : zonage)** le long de certaines voies

Nonobstant les dispositions générales énoncées ci-avant, lorsqu'une limite de référence est fixée au **règlement graphique (pièce A : zonage)**, les constructions doivent être implantées à l'alignement (= limite de référence fixe) ou en recul (= limite de référence minimale) de cette limite de référence, comme indiqué au **règlement graphique (pièce A : zonage)**.

Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Pour contribuer à un meilleur ordonnancement de la rue, de l'espace urbain, à une animation et un rythme de la façade sur voie lorsque l'expression architecturale le justifie ;
- Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élément architectural ou paysager pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural ou pour des motifs d'ordre écologiques ;
- Lorsque le projet de construction est édifié à l'intérieur d'une opération d'ensemble de plus de 0,8 hectare ;
- En cas de surélévation d'une construction existante ne respectant pas le recul imposé sans toutefois modifier l'emprise bâtie existante ;
- Pour les constructions édifiées à l'angle de 2 voies pour lesquelles un pan coupé peut être demandé ;
- Lorsqu'il s'agit d'un équipement d'intérêt collectif et/ou de service public, ou un ouvrage technique d'intérêt public.

Dans le sous-secteur UC 1-1-1 :

Seules les dispositions du règlement de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P) concernée s'appliquent.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), considérant que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles d'implantations par rapport aux limites séparatives s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet

Dans l'ensemble de la zone, hors sous-secteur UC 1-1-1 :

Dispositions générales

Les dispositions de la « **partie 2 : dispositions relatives aux implantations** » du présent **règlement écrit** s'appliquent.

Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Pour contribuer à un meilleur ordonnancement de la rue, de l'espace urbain, à une animation et un rythme de la façade sur voie lorsque l'expression architecturale le justifie ;
- Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élément architectural ou paysager pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural ou pour des motifs d'ordre écologiques ;
- Lorsque le projet de construction est édifié à l'intérieur d'une opération d'ensemble de plus de 0,8 hectare ;
- En cas de surélévation d'une construction existante ne respectant pas le retrait imposé sans toutefois modifier l'emprise bâtie existante ;
- Lorsqu'il s'agit d'un équipement d'intérêt collectif et/ou de service public, ou d'un ouvrage technique d'intérêt public.

Dans le sous-secteur UC 1-1-1 :

Seules les dispositions du règlement de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P) concernée s'appliquent.

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

Dans l'ensemble de la zone, hors sous-secteur UC 1-1-1 :

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les dispositions de la « **partie 2 : dispositions relatives aux implantations** » du présent **règlement écrit** s'appliquent.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Dans le sous-secteur UC 1-1-1 :

Seules les dispositions du règlement de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P) concernée s'appliquent.

Article 8 : Hauteur maximale des constructions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), la hauteur maximale des constructions est déterminée au **règlement graphique (pièce B : hauteurs)**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article 9 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

9.1. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les dispositions de la **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et celles figurant au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)** s'appliquent.

9.2. Éléments de paysage et de patrimoine

Les éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural sont identifiés en **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et localisés au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)**.

Article 10 : Performances énergétiques et environnementales

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

Article 11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

11.1. Traitement paysager des espaces non bâtis

Dans l'ensemble de la zone, hors sous-secteur UC 1-1-1 :

- *Plantations et arbres de haute tige*

Les plantations doivent être composées d'espèces locales, limitant les besoins en eau. Il est imposé au minimum 1 arbre de haute tige planté ou existant pour 100 m² d'espace perméable.

De manière générale, la plantation d'arbres de moyen à grand développement est à concevoir en pleine terre. Les emprises de pleine terre et le choix des espèces sont déterminés en cohérence afin de permettre un développement harmonieux des systèmes racinaires et des houppiers. Dans cette optique et afin de contribuer au paysage perçu depuis l'espace public, il est préconisé, le cas échéant, de valoriser les espaces de pleine terre situés à la fois dans la bande de retrait par rapport à l'espace public et dans la bande de retrait par rapport aux limites séparatives.

En cas d'abattage, il est demandé de replanter 2 arbres de haute tige de valeur au moins équivalente (notamment en termes de dimensions, d'espèces et de valeur esthétique et écologique) pour 1 arbre de haute tige abattu sur une même unité foncière. En cas d'impossibilité technique avérée, ce principe de compensation pourra être ramené à 1 arbre replanté de valeur au moins équivalente pour 1 arbre abattu.

- *Traitement paysager des aires de stationnement de surface*

Les aires de stationnement extérieures doivent être conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

Il est exigé la plantation d'1 arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.

Les plantations doivent être réparties sur l'ensemble de l'aire de stationnement de manière à ombrager les places. Lorsque 75 % des places de stationnement sont recouvertes de panneaux photovoltaïques, les arbres qui seront plantés peuvent néanmoins être regroupés sur la parcelle.

Les arbres de haute tige existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

Ces plantations doivent être organisées dans une composition paysagère pérenne de qualité. Le traitement au sol des aires de stationnement doit permettre de faciliter l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées.

Les dispositions de l'article 11.1 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

11.2. Traitement des espaces perméables

Les espaces perméables doivent être intégrés dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, en tant que composante de paysage et de biodiversité, selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

La végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres doivent être pris en considération lors de l'établissement du projet. Celui-ci doit être étudié dans le sens d'une conservation maximum des plantations.

Le traitement des espaces perméables doit également prendre en compte :

- La gestion de l'eau pluviale en relation avec la topographie, la géologie et la configuration du terrain, en limitant au strict nécessaire les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...) et en concevant un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modèles de terrain, bassins, noues, stockage enterré...);
- La superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés et plantés pour assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces perméables sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique ;
- Les plantations existantes sur le terrain afin de prendre en considération lors de l'établissement du projet la végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres existants et de maintenir les sujets les plus significatifs dans l'aménagement des espaces végétalisés.

Dans l'ensemble des secteurs, hors secteur UC 1-1 et sous-secteur UC 1-1-1 :

Les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent.

Dans le secteur UC 1-1, hors sous-secteur UC 1-1-1 :

▪ *Traitement des espaces perméables à l'échelle de l'unité foncière*

Les espaces perméables doivent constituer 50 % minimum de la surface de l'unité foncière. En cas d'emprise bâtie maximale figurée au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)**, ces dispositions ne s'appliquent pas.

▪ *Traitement des espaces perméables dans la bande secondaire*

Les espaces perméables doivent constituer 40 % minimum de la surface de l'unité foncière située dans la bande secondaire. En cas d'emprise bâtie maximale figurée au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)**, ces dispositions ne s'appliquent pas.

▪ *Traitement des espaces perméables en cas d'emprise bâtie maximale figurée au règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)*

Les espaces perméables doivent constituer 50 % minimum de la surface de l'unité foncière.

▪ *Traitement des espaces perméables dans la bande de retrait ou de recul*

En cas de recul supérieur à 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes et projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique, au moins 70 % du recul doit être constitué d'espaces perméables. En cas de retrait supérieur à 3 mètres par rapport aux limites séparatives, au moins 70 % du retrait, que ce soit en bande principale ou en bande secondaire, doit être constitué d'espaces perméables.

Les dispositions précitées de l'article 11.2 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Dans le sous-secteur UC 1-1-1 :

Seules les dispositions du règlement de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P) concernée s'appliquent.

Article 12 : Stationnement

Conformément au Lexique (Titre I), les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) et celles figurant au **règlement graphique (pièce F : stationnement)** s'appliquent.

ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

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

- 14.1 - Eau potable
- 14.2 - Défense extérieure contre l'incendie
- 14.3 - Réseaux de chaleur
- 14.4 - Assainissement

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

Article 15 : Infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

ZONE UC 2

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UC 2 correspond à des tissus urbains mixtes, à vocation principalement résidentielle, à dominante d'habitat collectif et de morphologie urbaine discontinue (forme du parcellaire, modes d'implantation...). Les immeubles qui s'y trouvent sont généralement postérieurs au milieu du XXème siècle. Ils ont souvent été construits par mutation spontanée du parcellaire et présentent fréquemment des gabarits hétérogènes. Implantés en retrait des limites séparatives, ils ménagent parfois des percées visuelles vers les plantations de cœur d'îlot, la végétation privée contribuant fortement à la qualité du paysage depuis les rues publiques.

Il s'agit de préserver la mixité urbaine en y autorisant l'habitat, les équipements et activités compatibles avec l'environnement résidentiel et/ou utiles au fonctionnement collectif urbain.

En prenant en compte les spécificités du quartier, la densification est privilégiée à la périphérie des îlots afin de préserver des cœurs végétalisés porteurs de qualités environnementales et paysagères, pour le bénéfice du plus grand nombre de résidents et en ménageant des fenêtres paysagères vers l'intérieur des îlots.

Dans la ville-centre, les hauteurs autorisées visent à s'adapter aux caractéristiques de chaque rue et à préserver les vues lointaines existantes à partir de certains points hauts de la ville.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

Article 1 : Types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
- Les centres de congrès et d'exposition ;
- Les constructions destinées aux commerces et activités de service à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées à l'industrie à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées aux entrepôts à l'exception de ceux visés à l'article 2 ;
- Les constructions destinées aux bureaux à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les terrains de campings ou de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs (P.R.L) et les villages vacances ;
- Les résidences mobiles de loisirs et les Habitats Légers de Loisirs (H.L.L) ;
- Le stationnement isolé de caravanes ;
- Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et des résidences mobiles de loisirs ;
- Les casses automobiles, dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides, de déchets ;
- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques à l'exception de ceux visés à l'article 2 ;
- Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques installées en toiture dont l'une des dimensions est supérieure à 25% de la hauteur du bâtiment ou supérieure à 5 mètres, support inclus ;
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagements admis dans la zone ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation à l'exception des constructions respectant les conditions particulières visées à l'article 2.

Article 2 : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), sont admises sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :

Dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail ;
- Les constructions destinées à la restauration ;
- 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 constructions destinées aux cinémas ;
- Les constructions destinées aux bureaux ;
- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques exclusivement affectés aux services de secours, de sécurité et à l'exercice de l'autorité de l'Etat et des collectivités (pompiers, services d'urgence médicale, services de police et de gendarmerie, alerte et sécurité des populations...) ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation qui concourent au fonctionnement urbain et aux activités de proximité tel que : réparation automobile, pressing, déchèterie, station-service, chauffage et climatisation collectifs, service de santé, parc de stationnement couvert, combustion, etc.

Dans les secteurs UC 2-1 et UC 2-5 :

- Les constructions destinées au commerce de gros ;
- Les constructions artisanales affiliées à l'industrie.

Dans le secteur UC 2-2 :

- L'extension mesurée des constructions artisanales affiliées à l'industrie à condition qu'elle ne présente pas un caractère répétitif et ne conduise pas à une extension supérieure à 30 % de la surface de plancher existante.

Dans les secteurs UC 2-1, UC 2-2, UC 2-3 et UC 2-5 :

- Les constructions destinées aux entrepôts affectés aux activités de logistique urbaine.

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Conformément au Lexique (Titre I), les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) et celles figurant au **règlement graphique (pièce E : mixité sociale / taille des logements)** s'appliquent.

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 4 : Emprise

Emprise au sol :

Non réglementé.

Emprise bâtie :

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

Dans l'ensemble de la zone, hors secteur UC 2-1 et sous-secteur UC 2-1-1 :

Les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent.
Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Dans le secteur UC 2-1, hors sous-secteur UC 2-1-1 :

- En bande principale (= 18 mètres), l'emprise bâtie n'est pas réglementée ;
- En bande secondaire, l'emprise bâtie doit être inférieure ou égale à 25 % de la surface de l'unité foncière située en bande secondaire.

Lorsqu'une emprise bâtie maximale figure au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)**, les constructions doivent être implantées dans la limite de cette emprise bâtie maximale sans tenir compte des dispositions ci-avant.

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Dans le sous-secteur UC 2-1-1 :

Seules les dispositions du règlement de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P) concernée s'appliquent.

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

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'aux façades des constructions prises dans le plan vertical du nu de celles-ci.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles d'implantations définies par le présent article s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet :

Dans l'ensemble de la zone, hors sous-secteur UC 2-1-1 :

Dispositions générales

Les dispositions de la « **partie 2 : dispositions relatives aux implantations** » du présent **règlement écrit** s'appliquent.

Dispositions particulières indiquées au **règlement graphique (pièce A : zonage)** le long de certaines voies

Nonobstant les dispositions générales énoncées ci-avant, lorsqu'une limite de référence est fixée au **règlement graphique (pièce A : zonage)**, les constructions doivent être implantées à l'alignement (= limite de référence fixe) ou en recul (= limite de référence minimale) de cette limite de référence, comme indiqué au **règlement graphique (pièce A : zonage)**.

Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Pour contribuer à un meilleur ordonnancement de la rue, de l'espace urbain, à une animation et un rythme de la façade sur voie lorsque l'expression architecturale le justifie ;
- Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élément architectural ou paysager pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural ou pour des motifs d'ordre écologiques ;
- Lorsque le projet de construction est édifié à l'intérieur d'une opération d'ensemble de plus de 0,8 hectare ;
- En cas de surélévation d'une construction existante ne respectant pas le recul imposé sans toutefois modifier l'emprise bâtie existante ;
- Pour les constructions édifiées à l'angle de 2 voies pour lesquelles un pan coupé peut être demandé ;
- Lorsqu'il s'agit d'un équipement d'intérêt collectif et/ou de service public, ou un ouvrage technique d'intérêt public.

Dans le sous-secteur UC 2-1-1 :

Seules les dispositions du règlement de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P) concernée s'appliquent.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), considérant que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles d'implantations par rapport aux limites séparatives s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet :

Dans l'ensemble de la zone, hors sous-secteur UC 2-1-1 :

Dispositions générales

Les dispositions de la « **partie 2 : dispositions relatives aux implantations** » du présent **règlement écrit** s'appliquent.

Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Pour contribuer à un meilleur ordonnancement de la rue, de l'espace urbain, à une animation et un rythme de la façade sur voie lorsque l'expression architecturale le justifie ;
- Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élément architectural ou paysager pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural ou pour des motifs d'ordre écologiques ;
- Lorsque le projet de construction est édifié à l'intérieur d'une opération d'ensemble de plus de 0,8 hectare ;
- En cas de surélévation d'une construction existante ne respectant pas le retrait imposé sans toutefois modifier l'emprise bâtie existante ;
- Lorsqu'il s'agit d'un équipement d'intérêt collectif/ou et de service public, ou un ouvrage technique d'intérêt public.

Dans le sous-secteur UC 2-1-1 :

Seules les dispositions du règlement de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P) concernée s'appliquent.

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

Dans l'ensemble de la zone, hors sous-secteur UC 2-1-1 :

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les dispositions de la « **partie 2 : dispositions relatives aux implantations** » du présent **règlement écrit** s'appliquent.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Dans le sous-secteur UC 2-1-1 :

Seules les dispositions du règlement de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P) concernée s'appliquent.

Article 8 : Hauteur maximale des constructions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), la hauteur maximale des constructions est déterminée au **règlement graphique (pièce B : hauteurs)**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article 9 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

9.1. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les dispositions de la **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et celles figurant au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)** s'appliquent.

9.2. Éléments de paysage et de patrimoine

Les éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural sont identifiés en **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et localisés au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)**.

Article 10 : Performances énergétiques et environnementales

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

Article 11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

11.1. Traitement paysager des espaces non bâtis

Dans l'ensemble de la zone, hors sous-secteur UC 2-1-1 :

- *Plantations et arbres de haute tige*

Les plantations doivent être composées d'espèces locales, limitant les besoins en eau. Il est imposé au minimum 1 arbre de haute tige planté ou existant pour 100 m² d'espace perméable.

De manière générale, la plantation d'arbres de moyen à grand développement est à concevoir en pleine terre. Les emprises de pleine terre et le choix des espèces sont déterminés en cohérence afin de permettre un développement harmonieux des systèmes racinaires et des houppiers. Dans cette optique et afin de contribuer au paysage perçu depuis l'espace public, il est préconisé, le cas échéant, de valoriser les espaces de pleine terre situés à la fois dans la bande de retrait par rapport à l'espace public et dans la bande de retrait par rapport aux limites séparatives.

En cas d'abattage, il est demandé de replanter 2 arbres de haute tige de valeur au moins équivalente (notamment en termes de dimensions, d'espèces et de valeur esthétique et écologique) pour 1 arbre de haute tige abattu sur une même unité foncière. En cas d'impossibilité technique avérée, ce principe de compensation pourra être ramené à 1 arbre replanté de valeur au moins équivalente pour 1 arbre abattu.

- *Traitement paysager des aires de stationnement de surface*

Les aires de stationnement extérieures doivent être conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

Il est exigé la plantation d'1 arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.

Les plantations doivent être réparties sur l'ensemble de l'aire de stationnement de manière à ombrager les places. Lorsque 75 % des places de stationnement sont recouvertes de panneaux photovoltaïques, les arbres qui seront plantés peuvent néanmoins être regroupés sur la parcelle.

Les arbres de haute tige existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

Ces plantations doivent être organisées dans une composition paysagère pérenne de qualité. Le traitement au sol des aires de stationnement doit permettre de faciliter l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées.

Les dispositions de l'article 11.1 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

11.2. Traitement des espaces perméables

Les espaces perméables doivent être intégrés dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, en tant que composante de paysage et de biodiversité, selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

La végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres doivent être pris en considération lors de l'établissement du projet. Celui-ci doit être étudié dans le sens d'une conservation maximum des plantations.

Le traitement des espaces perméables doit également prendre en compte :

- La gestion de l'eau pluviale en relation avec la topographie, la géologie et la configuration du terrain, en limitant au strict nécessaire les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...) et en concevant un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modèles de terrain, bassins, noues, stockage enterré...);
- La superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés et plantés pour assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces perméables sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique ;
- Les plantations existantes sur le terrain afin de prendre en considération lors de l'établissement du projet la végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres existants et de maintenir les sujets les plus significatifs dans l'aménagement des espaces végétalisés.

Dans l'ensemble de la zone, hors secteur UC 2-1 et sous-secteur UC 2-1-1 :

Les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent.

Dans le secteur UC 2-1, hors sous-secteur UC 2-1-1 :

- *Traitement des espaces perméables à l'échelle de l'unité foncière*

Les espaces perméables doivent constituer 50 % minimum de la surface de l'unité foncière. En cas d'emprise bâtie maximale figurée au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)**, ces dispositions ne s'appliquent pas.

- *Traitement des espaces perméables dans la bande secondaire*

Les espaces perméables doivent constituer 40 % minimum de la surface de l'unité foncière située en bande secondaire. En cas d'emprise bâtie maximale figurée au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)**, ces dispositions ne s'appliquent pas.

- *Traitement des espaces perméables en cas d'emprise bâtie maximale figurée au règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)*

Les espaces perméables doivent constituer 50 % minimum de la surface de l'unité foncière.

- *Traitement des espaces perméables dans la bande de retrait ou de recul*

En cas de recul supérieur à 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes et projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique, au moins 70 % du recul doit être constitué d'espaces perméables. En cas de retrait supérieur à 3 mètres par rapport aux limites séparatives, au moins 70 % du retrait, que ce soit en bande principale ou en bande secondaire, doit être constitué d'espaces perméables.

Les dispositions précitées de l'article 11.2 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Dans le sous-secteur UC 2-1-1 :

Seules les dispositions du règlement de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P) concernée s'appliquent.

Article 12 : Stationnement

Conformément au Lexique (Titre I), les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) et celles figurant au **règlement graphique (pièce F : stationnement)** s'appliquent.

ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

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

- 14.1 - Eau potable
- 14.2 - Défense extérieure contre l'incendie
- 14.3 - Réseaux de chaleur
- 14.4 - Assainissement

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

Article 15 : Infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

ZONE UC 3

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UC 3 correspond à des tissus urbains mixtes, à vocation principalement résidentielle, à dominante d'habitat individuel, intermédiaire ou collectif de faible hauteur et de morphologie urbaine à dominante continue à l'îlot, la rue ou le quartier.

Dans l'ensemble, elle se compose de quartiers comprenant une part importante de logements individuels. Le réseau viaire desservant ces quartiers est parfois caractérisé par des rues étroites, éventuellement en impasses, souvent réalisées à l'occasion de lotissements assez récents.

La mixité urbaine y est relative, le développement d'activités peu nuisantes, de commerces et de services de proximité restant cependant souhaitable.

Dans un souci d'économie d'espace et d'alternative à l'étalement urbain, il s'agit de permettre une densification douce de ces quartiers, en respectant leurs caractéristiques paysagères et le confort des habitants. L'objectif est ainsi de poursuivre la mutation engagée mais en l'encadrant davantage pour en améliorer la qualité et l'intégration dans l'environnement urbain.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

Article 1 : Types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions destinées au commerce de gros ;
- Les cinémas ;
- Les centres de congrès et d'exposition ;
- Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole et forestière à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées à la restauration à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées à l'industrie à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées aux entrepôts à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées aux bureaux à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les terrains de campings ou de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs (P.R.L) et les villages vacances ;
- Les résidences mobiles de loisirs et les Habitats Légers de Loisirs (H.L.L) ;
- Le stationnement isolé de caravanes ;
- Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et des résidences mobiles de loisirs ;
- Les casses automobiles, dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides, de déchets ;
- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques à l'exception de ceux visés à l'article 2 ;
- Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques installées en toiture dont l'une des dimensions est supérieure à 25% de la hauteur du bâtiment ou supérieure à 5 mètres, support inclus ;
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagements admis dans la zone ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, à l'exception de celles visées à l'article 2.

Sont en outre interdits dans les secteurs UC 3-6, UC 3-7 et UC 3-8 :

- Les salles d'art et de spectacles

Article 2 : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), sont admises sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :

Dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions destinées aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Les constructions destinées aux bureaux ;
- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques exclusivement affectés aux services de secours, de sécurité et à l'exercice de l'autorité de l'Etat et des collectivités (pompiers, services d'urgence médicale, services de police et de gendarmerie, alerte et sécurité des populations...) ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation qui concourent au fonctionnement urbain et aux activités de proximité telles que : réparation automobile, pressing, déchèterie, station-service, chauffage et climatisation collectifs, service de santé, parc de stationnement couvert, combustion, etc.

En outre, dans les secteurs UC 3-1, UC 3-2, UC 3-3, UC 3-4, UC 3-5, UC 3-6, UC 3-7, UC 3-8, UC 3-9, UC 3-10, UC 3-12, UC 3-13, UC 3-14 et UC 3-15 :

- L'extension mesurée des constructions nécessaires à l'exploitation agricole et forestière à condition qu'elle ne présente pas un caractère répétitif et ne conduise pas à une extension supérieure à 30 % de la surface de plancher existante ;
- L'extension mesurée des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation nécessaires à l'exploitation agricole et forestière à condition qu'elle ne présente pas un caractère répétitif et ne conduise pas à une extension supérieure à 30 % de la surface de plancher existante.

En outre, dans les secteurs UC 3-1, UC 3-2, UC 3-3, UC 3-4, UC 3-5, UC 3-6, UC 3-7, UC 3-8, UC 3-9, UC 3-10, UC 3-11, UC 3-12, UC 3-14 et UC 3-15 :

- Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail.

En outre, dans les secteurs UC 3-1, UC 3-3, UC 3-4, UC 3-5, UC 3-6, UC 3-9, UC 3-10 et UC 3-11 :

- Les constructions destinées à la restauration.

En outre, dans les secteurs UC 3-3, UC 3-9 et UC 3-11 :

- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique.

En outre, dans les secteurs UC 3-1, UC 3-4 et UC 3-8 :

- Les constructions artisanales affiliées à l'industrie.

En outre, dans les secteurs UC 3-2, UC 3-5, UC 3-6, UC 3-7, UC 3-9, UC 3-10, UC 3-11, UC 3-13, UC 3-14 et UC 3-15 :

- L'extension mesurée des constructions artisanales affiliées à l'industrie à condition qu'elle ne présente pas un caractère répétitif et ne conduise pas à une extension supérieure à 30 % de la surface de plancher existante.

En outre, dans les secteurs UC 3-1, UC 3-2, UC 3-3, UC 3-9, UC 3-10, UC 3-11, UC 3-14 et UC 3-15 :

- Les constructions destinées aux entrepôts affectés aux activités de logistique urbaine et sous réserve que l'emprise bâtie totale n'excède pas 300 m².

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Conformément au Lexique (Titre I), les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) et celles figurant au **règlement graphique (pièce E : mixité sociale / taille des logements)** s'appliquent.

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 4 : Emprise

Emprise au sol :

Non réglementé

Emprise bâtie :

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

Dans l'ensemble de la zone, hors secteur UC 3-1, sous-secteur UC3-1-1, secteurs UC 3-14 et UC 3-15 :

Les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Dans le secteur UC 3-1, hors sous-secteur UC 3-1-1 :

- En bande principale (= 18 mètres), l'emprise bâtie n'est pas réglementée ;
- En bande secondaire, l'emprise bâtie doit être inférieure ou égale à 25 % de la surface de l'unité foncière située en bande secondaire.

Lorsqu'une emprise bâtie maximale figure au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)**, les constructions doivent être implantées dans la limite de cette emprise bâtie maximale sans tenir compte des dispositions ci-avant.

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Dans le sous-secteur UC 3-1-1 :

Seules les dispositions du règlement de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P) concernée s'appliquent.

Dans le secteur UC 3-14 :

L'emprise bâtie doit être inférieure ou égale à 50 % de la surface de l'unité foncière. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Dans le secteur UC 3-15 :

L'emprise bâtie doit être inférieure ou égale à 30 % de la surface de l'unité foncière. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

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

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'aux façades des constructions prises dans le plan vertical du nu de celles-ci.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles d'implantations définies par le présent article s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet :

Dans l'ensemble de la zone, hors sous-secteur UC 3-1-1 :

Dispositions générales

Les dispositions de la « **partie 2 : dispositions relatives aux implantations** » du présent **règlement écrit** s'appliquent.

Dispositions particulières indiquées au **règlement graphique (pièce A : zonage)** le long de certaines voies

Nonobstant les dispositions générales énoncées ci-avant, lorsqu'une limite de référence est fixée au **règlement graphique (pièce A : zonage)**, les constructions doivent être implantées à l'alignement (= limite de référence fixe) ou en recul (= limite de référence minimale) de cette limite de référence, comme indiqué au **règlement graphique (pièce A : zonage)**.

Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Pour contribuer à un meilleur ordonnancement de la rue, de l'espace urbain, à une animation et un rythme de la façade sur voie lorsque l'expression architecturale le justifie ;
- Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élément architectural ou paysager pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural ou pour des motifs d'ordre écologiques ;
- Lorsque le projet de construction est édifié à l'intérieur d'une opération d'ensemble de plus de 0,8 hectare ;
- En cas de surélévation d'une construction existante ne respectant pas le recul imposé sans toutefois modifier l'emprise bâtie existante ;
- Pour les constructions édifiées à l'angle de 2 voies pour lesquelles un pan coupé peut être demandé ;
- Lorsqu'il s'agit d'un équipement d'intérêt collectif et/ou de service public, ou un ouvrage technique d'intérêt public.

Dans le sous-secteur UC 3-1-1 :

Seules les dispositions du règlement de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P) concernée s'appliquent.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), considérant que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles d'implantations par rapport aux limites séparatives s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet :

Dans l'ensemble de la zone, hors sous-secteur UC 3-1-1 :

Dispositions générales

Les dispositions de la « **partie 2 : dispositions relatives aux implantations** » du présent **règlement écrit** s'appliquent.

Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Pour contribuer à un meilleur ordonnancement de la rue, de l'espace urbain, à une animation et un rythme de la façade sur voie lorsque l'expression architecturale le justifie ;
- Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élément architectural ou paysager pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural ou pour des motifs d'ordre écologiques ;
- Lorsque le projet de construction est édifié à l'intérieur d'une opération d'ensemble de plus de 0,8 hectare ;
- En cas de surélévation d'une construction existante ne respectant pas le retrait imposé sans toutefois modifier l'emprise bâtie existante ;
- Lorsqu'il s'agit d'un équipement d'intérêt collectif/ou et de service public, ou un ouvrage technique d'intérêt public.

Dans le sous-secteur UC 3-1-1 :

Seules les dispositions du règlement de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P) concernée s'appliquent.

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

Dans l'ensemble de la zone, hors sous-secteur UC 3-1-1 :

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les dispositions de la « **partie 2 : dispositions relatives aux implantations** » du présent **règlement écrit** s'appliquent.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Dans le sous-secteur UC 3-1-1 :

Seules les dispositions du règlement de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P) concernée s'appliquent.

Article 8 : Hauteur maximale des constructions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

Dans l'ensemble de la zone, hors secteur UC 3-1 et sous-secteur UC3-1-1

La hauteur maximale des constructions est déterminée au **règlement graphique (pièce B : hauteurs)**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Dans le secteur UC 3-1 et sous-secteur UC 3-1-1 :

La hauteur maximale des constructions existantes est de **R+1+attique (R+1+A)**

La hauteur maximale des constructions nouvelles est déterminée au **règlement graphique (pièce B : hauteurs)**.

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article 9 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

9.1. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les dispositions de la **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et celles figurant au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)** s'appliquent.

9.2. Éléments de paysage et de patrimoine

Les éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural sont identifiés en **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et localisés au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)**.

Article 10 : Performances énergétiques et environnementales

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

Article 11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

11.1. Traitement paysager des espaces non bâtis

Dans l'ensemble de la zone, hors sous-secteur UC 3-1-1 :

- *Plantations et arbres de haute tige*

Les plantations doivent être composées d'espèces locales, limitant les besoins en eau. Il est imposé au minimum 1 arbre de haute tige planté ou existant pour 100 m² d'espace perméable.

De manière générale, la plantation d'arbres de moyen à grand développement est à concevoir en pleine terre. Les emprises de pleine terre et le choix des espèces sont déterminés en cohérence afin de permettre un développement harmonieux des systèmes racinaires et des houppiers. Dans cette optique et afin de contribuer au paysage perçu depuis l'espace public, il est préconisé, le cas échéant, de valoriser les espaces de pleine terre situés à la fois dans la bande de retrait par rapport à l'espace public et dans la bande de retrait par rapport aux limites séparatives.

En cas d'abattage, il est demandé de replanter 2 arbres de haute tige de valeur au moins équivalente (notamment en termes de dimensions, d'espèces et de valeur esthétique et écologique) pour 1 arbre de haute tige abattu sur une même unité foncière. En cas d'impossibilité technique avérée, ce principe de compensation pourra être ramené à 1 arbre replanté de valeur au moins équivalente pour 1 arbre abattu.

- *Traitement paysager des aires de stationnement de surface*

Les aires de stationnement extérieures doivent être conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

Il est exigé la plantation d'1 arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.

Les plantations doivent être réparties sur l'ensemble de l'aire de stationnement de manière à ombrager les places. Lorsque 75 % des places de stationnement sont recouvertes de panneaux photovoltaïques, les arbres qui seront plantés peuvent néanmoins être regroupés sur la parcelle.

Les arbres de haute tige existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

Ces plantations doivent être organisées dans une composition paysagère pérenne de qualité. Le traitement au sol des aires de stationnement doit permettre de faciliter l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées.

Les dispositions de l'article 11.1 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

11.2. Traitement des espaces perméables

Les espaces perméables doivent être intégrés dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, en tant que composante de paysage et de biodiversité, selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

La végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres doivent être pris en considération lors de l'établissement du projet. Celui-ci doit être étudié dans le sens d'une conservation maximum des plantations.

Le traitement des espaces perméables doit également prendre en compte :

- La gestion de l'eau pluviale en relation avec la topographie, la géologie et la configuration du terrain, en limitant au strict nécessaire les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...) et en concevant un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modèles de terrain, bassins, noues, stockage enterré...);
- La superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés et plantés pour assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces perméables sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique ;
- Les plantations existantes sur le terrain afin de prendre en considération lors de l'établissement du projet la végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres existants et de maintenir les sujets les plus significatifs dans l'aménagement des espaces végétalisés.

Dans l'ensemble de la zone, hors secteurs UC 3-1, sous-secteur UC 3-1-1, secteurs UC 3-14 et UC 3-15 :

Les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent.

Dans le secteur UC 3-1, hors sous-secteur UC 3-1-1 :

▪ *Traitement des espaces perméables à l'échelle de l'unité foncière*

Les espaces perméables doivent constituer 50 % minimum de la surface de l'unité foncière. En cas d'emprise bâtie maximale figurée au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)**, ces dispositions ne s'appliquent pas.

▪ *Traitement des espaces perméables dans la bande secondaire*

Les espaces perméables doivent constituer 40 % minimum de la surface de l'unité foncière située dans la bande secondaire. En cas d'emprise bâtie maximale figurée au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)**, ces dispositions ne s'appliquent pas.

▪ *Traitement des espaces perméables en cas d'emprise bâtie maximale figurée au règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)*

Les espaces perméables doivent constituer 50 % minimum de la surface de l'unité foncière.

▪ *Traitement des espaces perméables dans la bande de retrait ou de recul*

En cas de recul supérieur à 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes et projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique, au moins 70 % du recul doit être constitué d'espaces perméables. En cas de retrait supérieur à 3 mètres par rapport aux limites séparatives, au moins 70 % du retrait, que ce soit en bande principale ou en bande secondaire, doit être constitué d'espaces perméables.

Dans le sous-secteur UC 3-1-1 :

Seules les dispositions du règlement de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P) concernée s'appliquent.

Dans le secteur UC 3-14 :

Les espaces perméables doivent constituer :

- 15 % minimum de la surface de l'unité foncière quand celle-ci est strictement inférieure à 300 m² ;
- 20% minimum de la surface de l'unité foncière quand celle-ci est supérieure ou égale à 300 m² et strictement inférieure à 600 m² ;
- 35% minimum de la surface de l'unité foncière quand celle-ci est supérieure ou égale à 600 m².

Dans le secteur UC 3-15 :

- *Traitement des espaces perméables à l'échelle de l'unité foncière*

Les espaces perméables doivent constituer 45 % minimum de la surface de l'unité foncière.

- *Traitement des espaces perméables dans la bande de recul*

En cas de recul supérieur à 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes et projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique, au moins 40 % du recul doit être constitué d'espaces perméables.

Les dispositions précitées de l'article 11.2 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article 12 : Stationnement

Conformément au Lexique (Titre I), les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) et celles figurant au **règlement graphique (pièce F : stationnement)** s'appliquent.

ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

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

- 14.1 - Eau potable
- 14.2 - Défense extérieure contre l'incendie
- 14.3 - Réseaux de chaleur
- 14.4 - Assainissement

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

Article 15 : Infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

ZONE UC 4

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UC 4 correspond à des tissus urbains mixtes, à vocation principalement résidentielle, à dominante d'habitat individuel, intermédiaire ou collectif de faible hauteur et de morphologie urbaine à dominante discontinue (forme du parcellaire, modes d'implantation...). Les constructions y sont le plus souvent implantées en retrait des limites séparatives, ménageant parfois des percées visuelles vers les plantations de cœur d'îlot. La végétation privée contribue ainsi fortement à la qualité du paysage depuis les rues publiques.

Dans l'ensemble, la zone UC4 se compose de quartiers comprenant une part importante de logements individuels. Le réseau viaire desservant ces quartiers est parfois caractérisé par des rues étroites, éventuellement en impasses, souvent réalisées à l'occasion de lotissements assez récents.

La mixité urbaine y est relative, le développement d'activités peu nuisantes, de commerces et de services de proximité restant cependant souhaitable.

L'objectif est de préserver les caractéristiques paysagères et urbaines de ces quartiers ainsi que le confort des habitants tout en permettant, le cas échéant, une densification douce de ces quartiers,

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

Article 1 : Types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions destinées au commerce de gros ;
- Les cinémas ;
- Les centres de congrès et d'exposition ;
- Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole et forestière à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées à la restauration à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées à l'industrie à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées aux entrepôts à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées aux bureaux à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les terrains de campings ou de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs (P.R.L) et les villages vacances ;
- Les résidences mobiles de loisirs et les Habitats Légers de Loisirs (H.L.L) ;
- Le stationnement isolé de caravanes ;
- Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et des résidences mobiles de loisirs ;
- Les casses automobiles, dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides, de déchets ;
- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques à l'exception de ceux visés à l'article 2 ;
- Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques installées en toiture dont l'une des dimensions est supérieure à 25% de la hauteur du bâtiment ou supérieure à 5 mètres, support inclus ;
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagements admis dans la zone ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, à l'exception de celles visées à l'article 2.

Sont en outre interdits dans les secteurs UC 4-6, UC 4-7 et UC 4-8 :

- Les salles d'art et de spectacles.

Article 2 : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), sont admises sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :

Dans l'ensemble de la zone :

- L'extension mesurée des constructions nécessaires à l'exploitation agricole et forestière à condition qu'elle ne présente pas un caractère répétitif et ne conduise pas à une extension supérieure à 30 % de la surface de plancher existante ;
- Les constructions destinées aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Les constructions destinées aux bureaux ;
- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques exclusivement affectés aux services de secours, de sécurité et à l'exercice de l'autorité de l'Etat et des collectivités (pompiers, services d'urgence médicale, services de police et de gendarmerie, alerte et sécurité des populations...) ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation qui concourent au fonctionnement urbain et aux activités de proximité telles que : réparation automobile, pressing, déchèterie, station-service, chauffage et climatisation collectifs, service de santé, parc de stationnement couvert, combustion, etc. ;
- L'extension mesurée des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation nécessaires à l'exploitation agricole et forestière à condition qu'elle ne présente pas un caractère répétitif et ne conduise pas à une extension supérieure à 30 % de la surface de plancher existante.

En outre, dans le secteur UC 4-10 :

- Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation nécessaires à l'exploitation agricole.

En outre, dans les secteurs UC 4-1, UC 4-2, UC 4-3, UC 4-4, UC 4-5, UC 4-6, UC 4-7, UC 4-8, UC 4-9 et UC 4-11 :

- Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail.

En outre, dans les secteurs UC 4-1, UC 4-2, UC 4-4, UC 4-5, UC 4-6 et UC 4-9 :

- Les constructions destinées à la restauration.

En outre, dans les secteurs UC 4-9 et UC 4-10 :

- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique.

En outre, dans les secteurs UC 4-1, UC 4-2, UC 4-4 et UC 4-8 :

- Les constructions artisanales affiliées à l'industrie.

En outre, dans les secteurs UC 4-3, UC 4-5, UC 4-6, UC 4-7, UC 4-9, UC 4-10 et UC 4-11 :

- L'extension mesurée des constructions artisanales affiliées à l'industrie à condition qu'elle ne présente pas un caractère répétitif et ne conduise pas à une extension supérieure à 30 % de la surface de plancher existante.

En outre, dans les secteurs UC 4-1, UC 4-2, UC 4-3, UC 4-9 et UC 4-11 :

- Les constructions destinées aux entrepôts affectés aux activités de logistique urbaine et sous réserve que l'emprise bâtie totale n'excède pas 300 m².

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Conformément au Lexique (Titre I), les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) et celles figurant au **règlement graphique (pièce E : mixité sociale / taille des logements)** s'appliquent.

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 4 : Emprise

Emprise au sol :

Non réglementé.

Emprise bâtie :

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

Dans l'ensemble de la zone, hors secteur UC 4-1, sous-secteur UC 4-1-1 et secteur UC 4-11 :

Les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Dans le secteur UC4-1, hors sous-secteur UC 4-1-1 :

- En bande principale (= 18 mètres), l'emprise bâtie n'est pas règlementée ;
- En bande secondaire, l'emprise bâtie doit être inférieure ou égale à 25 % de la surface de l'unité foncière située en bande secondaire.

Lorsqu'une emprise bâtie maximale figure au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)**, les constructions doivent être implantées dans la limite de cette emprise bâtie maximale sans tenir compte des dispositions ci-avant.

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Dans le sous-secteur UC 4-1-1 :

Seules les dispositions du règlement de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P) concernée s'appliquent.

Dans le sous-secteur UC 4-11 :

L'emprise bâtie doit être inférieure ou égale à 25 % de la surface de l'unité foncière.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

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

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'aux façades des constructions prises dans le plan vertical du nu de celles-ci.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles d'implantations définies par le présent article s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet :

Dans l'ensemble de la zone, hors sous-secteur UC 4-1-1 :

Dispositions générales

Les dispositions de la « **partie 2 : dispositions relatives aux implantations** » du présent [règlement écrit](#) s'appliquent.

Dispositions particulières indiquées au [règlement graphique \(pièce A : zonage\)](#) le long de certaines voies

Nonobstant les dispositions générales énoncées ci-avant, lorsqu'une limite de référence est fixée au [règlement graphique \(pièce A : zonage\)](#), les constructions doivent être implantées à l'alignement (= limite de référence fixe) ou en recul (= limite de référence minimale) de cette limite de référence, comme indiqué au [règlement graphique \(pièce A : zonage\)](#).

Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Pour contribuer à un meilleur ordonnancement de la rue, de l'espace urbain, à une animation et un rythme de la façade sur voie lorsque l'expression architecturale le justifie ;
- Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élément architectural ou paysager pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural ou pour des motifs d'ordre écologiques ;
- Lorsque le projet de construction est édifié à l'intérieur d'une opération d'ensemble de plus de 0,8 hectare ;
- En cas de surélévation d'une construction existante ne respectant pas le recul imposé sans toutefois modifier l'emprise bâtie existante ;
- Pour les constructions édifiées à l'angle de 2 voies pour lesquelles un pan coupé peut être demandé ;
- Lorsqu'il s'agit d'un équipement d'intérêt collectif et/ou de service public, ou un ouvrage technique d'intérêt public.

Dans le sous-secteur UC 4-1-1 :

Seules les dispositions du règlement de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P) concernée s'appliquent.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), considérant que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles d'implantations par rapport aux limites séparatives s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet :

Dans l'ensemble de la zone, hors sous-secteur UC 4-1-1 :

Dispositions générales

Les dispositions de la « **partie 2 : dispositions relatives aux implantations** » du présent **règlement écrit** s'appliquent.

Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Pour contribuer à un meilleur ordonnancement de la rue, de l'espace urbain, à une animation et un rythme de la façade sur voie lorsque l'expression architecturale le justifie ;
- Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élément architectural ou paysager pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural ou pour des motifs d'ordre écologiques ;
- Lorsque le projet de construction est édifié à l'intérieur d'une opération d'ensemble de plus de 0,8 hectare ;
- En cas de surélévation d'une construction existante ne respectant pas le retrait imposé sans toutefois modifier l'emprise bâtie existante ;
- Lorsqu'il s'agit d'un équipement d'intérêt collectif et/ou de service public, ou un ouvrage technique d'intérêt public.

Dans le sous-secteur UC 4-1-1 :

Seules les dispositions du règlement de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P) concernée s'appliquent.

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

Dans l'ensemble de la zone, hors sous-secteur UC 4-1-1 :

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les dispositions de la « **partie 2 : dispositions relatives aux implantations** » du présent **règlement écrit** s'appliquent.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Dans le sous-secteur UC 4-1-1 :

Seules les dispositions du règlement de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P) concernée s'appliquent.

Article 8 : Hauteur maximale des constructions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

Dans l'ensemble de la zone, hors secteur UC 4-1 et sous-secteur UC 4-1-1 :

La hauteur maximale des constructions est déterminée au **règlement graphique (pièce B : hauteurs)**. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Dans le secteur UC 4-1 et sous-secteur UC 4-1-1 :

La hauteur maximale des constructions existantes est de **R+1+attique (R+1+A)**

La hauteur maximale des constructions nouvelles est déterminée au **règlement graphique (pièce B : hauteurs)**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article 9 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

9.1. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les dispositions de la **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et celles figurant au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)** s'appliquent.

9.2. Éléments de paysage et de patrimoine

Les éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural sont identifiés en **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et localisés au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)**.

Article 10 : Performances énergétiques et environnementales

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

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

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

11.1. Traitement paysager des espaces non bâtis

Dans l'ensemble de la zone, hors sous-secteur UC 4-1-1 :

▪ *Plantations et arbres de haute tige*

Les plantations doivent être composées d'espèces locales, limitant les besoins en eau. Il est imposé au minimum 1 arbre de haute tige planté ou existant pour 100 m² d'espace perméable.

De manière générale, la plantation d'arbres de moyen à grand développement est à concevoir en pleine terre. Les emprises de pleine terre et le choix des espèces sont déterminés en cohérence afin de permettre un développement harmonieux des systèmes racinaires et des houppiers. Dans cette optique et afin de contribuer au paysage perçu depuis l'espace public, il est préconisé, le cas échéant, de valoriser les espaces de pleine terre situés à la fois dans la bande de retrait par rapport à l'espace public et dans la bande de retrait par rapport aux limites séparatives.

En cas d'abattage, il est demandé de replanter 2 arbres de haute tige de valeur au moins équivalente (notamment en termes de dimensions, d'espèces et de valeur esthétique et écologique) pour 1 arbre de haute tige abattu sur une même unité foncière. En cas d'impossibilité technique avérée, ce principe de compensation pourra être ramené à 1 arbre replanté de valeur au moins équivalente pour 1 arbre abattu.

▪ *Traitement paysager des aires de stationnement de surface*

Les aires de stationnement extérieures doivent être conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

Il est exigé la plantation d'1 arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.

Les plantations doivent être réparties sur l'ensemble de l'aire de stationnement de manière à ombrager les places. Lorsque 75 % des places de stationnement sont recouvertes de panneaux photovoltaïques, les arbres qui seront plantés peuvent néanmoins être regroupés sur la parcelle.

Les arbres de haute tige existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

Ces plantations doivent être organisées dans une composition paysagère pérenne de qualité. Le traitement au sol des aires de stationnement doit permettre de faciliter l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées.

Les dispositions de l'article 11.1 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

11.2. Traitement des espaces perméables

Les espaces perméables doivent être intégrés dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, en tant que composante de paysage et de biodiversité, selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

La végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres doivent être pris en considération lors de l'établissement du projet. Celui-ci doit être étudié dans le sens d'une conservation maximum des plantations.

Le traitement des espaces perméables doit également prendre en compte :

- La gestion de l'eau pluviale en relation avec la topographie, la géologie et la configuration du terrain, en limitant au strict nécessaire les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...) et en concevant un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modèles de terrain, bassins, noues, stockage enterré...);
- La superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés et plantés pour assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces perméables sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique ;
- Les plantations existantes sur le terrain afin de prendre en considération lors de l'établissement du projet la végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres existants et de maintenir les sujets les plus significatifs dans l'aménagement des espaces végétalisés.

Dans l'ensemble de la zone, hors secteurs UC 4-1, sous-secteur UC 4-1-1 et secteur UC 4-11 :

Les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent.

Dans le secteur UC 4-1, hors sous-secteur UC 4-1-1 :

▪ *Traitement des espaces perméables à l'échelle de l'unité foncière*

Les espaces perméables doivent constituer 50 % minimum de la surface de l'unité foncière. En cas d'emprise bâtie maximale figurée au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)**, ces dispositions ne s'appliquent pas.

▪ *Traitement des espaces perméables dans la bande secondaire*

Les espaces perméables doivent constituer 40 % minimum de la surface de l'unité foncière située dans la bande secondaire. En cas d'emprise bâtie maximale au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)**, ces dispositions ne s'appliquent pas.

▪ *Traitement des espaces perméables en cas d'emprise bâtie maximale figurée au règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)*

Les espaces perméables doivent constituer 50 % minimum de la surface de l'unité foncière.

▪ *Traitement des espaces perméables dans la bande de retrait ou de recul*

En cas de recul supérieur à 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes et projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique, au moins 70 % du recul doit être constitué d'espaces

perméables. En cas de retrait supérieur à 3 mètres par rapport aux limites séparatives, au moins 70 % du retrait, que ce soit en bande principale ou en bande secondaire, doit être constitué d'espaces perméables.

Dans le sous-secteur UC 4-1-1 :

Seules les dispositions du règlement de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P) concernée s'appliquent.

Dans le secteur UC 4-11 :

- *Traitement des espaces perméables à l'échelle de l'unité foncière*

Les espaces perméables doivent constituer 50 % minimum de la surface de l'unité foncière.

- *Traitement des espaces perméables dans la bande de recul*

En cas de recul supérieur à 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes et projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique, au moins 80 % du recul doit être constitué d'espaces perméables.

Les dispositions précitées de l'article 11.2 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article 12 : Stationnement

Conformément au Lexique (Titre I), les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) et celles figurant au **règlement graphique (pièce F : stationnement)** s'appliquent.

ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

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

- 14.1 - Eau potable
- 14.2 - Défense extérieure contre l'incendie
- 14.3 - Réseaux de chaleur
- 14.4 - Assainissement

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

Article 15 : Infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

ZONE UC 5

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UC 5 est caractérisée par l'existence de constructions présentant un caractère architectural ou historique remarquable et/ou un environnement paysager de qualité.

L'objectif principal consiste à préserver et mettre en valeur ce patrimoine exceptionnel, seules les constructions et aménagements contribuant à cet objectif y sont acceptés.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

Article 1 : Types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions destinées au commerce de gros ;
- Les cinémas ;
- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions destinées aux entrepôts ;
- Les centres de congrès et d'exposition ;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées à l'habitation à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées à la restauration, à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions liées aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique, à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées aux bureaux à l'exception de ceux visés à l'article 2 ;
- Les terrains de campings ou de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs (P.R.L) et les villages vacances ;
- Les résidences mobiles de loisirs et les Habitats Légers de Loisirs (H.L.L) ;
- Le stationnement isolé de caravanes ;
- Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et des résidences mobiles de loisirs ;
- Les casses automobiles, dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides, de déchets ;
- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques à l'exception de ceux visés à l'article 2 ;
- Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques installées en toiture dont l'une des dimensions est supérieure à 25% de la hauteur du bâtiment ou supérieure à 5 mètres, support inclus ;
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagements admis dans la zone ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, à l'exception de celles visées à l'article 2.

Article 2 : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), sont admises sous réserve de s'intégrer de manière cohérente dans la zone, de contribuer à un aménagement de qualité de celle-ci et de participer à la mise en valeur du patrimoine bâti ou de s'intégrer convenablement dans l'environnement paysager, y compris s'ils rendent nécessaires la démolition de bâti existant :

Dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions destinées à l'habitation ;
- Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail ;
- Les constructions destinées à la restauration ;
- Les constructions liées aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique ;
- Les constructions destinées aux équipements collectifs et services publics ;
- Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics ;
- Les constructions destinées aux bureaux.
- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques exclusivement affectés aux services de secours, de sécurité et à l'exercice de l'autorité de l'Etat et des collectivités (pompiers, services d'urgence médicale, services de police et de gendarmerie, alerte et sécurité des populations...)

En outre, sont admises sous conditions 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 installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation sous réserve d'être liées aux équipements et projets autorisés dans la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation nécessaires à l'exploitation agricole.

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Conformément au Lexique (Titre I), les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) et celles figurant au **règlement graphique (pièce E : mixité sociale / taille des logements)** s'appliquent.

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 4 : Emprise

Emprise au sol :
Non réglementé.

Emprise bâtie :
Les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

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

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'aux façades des constructions prises dans le plan vertical du nu de celles-ci.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles d'implantations définies par le présent article s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet :

Dispositions générales

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Dispositions particulières indiquées au **règlement graphique (pièce A : zonage)** le long de certaines voies

Nonobstant les dispositions générales énoncées ci-avant, lorsqu'une limite de référence est fixée au **règlement graphique (pièce A : zonage)**, les constructions doivent être implantées à l'alignement (= limite de référence fixe) ou en recul (= limite de référence minimale) de cette limite de référence, comme indiqué au **règlement graphique (pièce A : zonage)**.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ; dans tous les cas de retrait, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à 3 mètres. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

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

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

Les baies éclairant les pièces principales des logements ne doivent pas être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui des baies, serait vue sous un angle de plus de 60 degrés au-dessus du plan horizontal.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article 8 : Hauteur maximale des constructions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), la hauteur maximale des constructions est déterminée au **règlement graphique (pièce B : hauteurs)**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article 9 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

9.1. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les dispositions de la **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et celles figurant au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)** s'appliquent.

9.2. Éléments de paysage et de patrimoine

Les éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural sont identifiés en **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et localisés au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)**.

Article 10 : Performances énergétiques et environnementales

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

Article 11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

11.1. Traitement paysager des espaces non bâtis

▪ *Plantations et arbres de haute tige :*

Les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus. En cas d'incompatibilité avec le projet, ils pourront être exceptionnellement transplantés sur l'unité foncière, si cela est techniquement possible. En cas d'abattage, il est demandé de replanter 2 arbres de haute tige de valeur au moins équivalente (notamment en termes de dimensions, d'espèces et de valeur esthétique et écologique) pour 1 arbre de haute tige abattu sur une même unité foncière. En cas d'impossibilité technique avérée, ce principe de compensation pourra être ramené à 1 arbre replanté de valeur au moins équivalente pour 1 arbre abattu.

▪ *Traitement paysager des aires de stationnement de surface*

Les aires de stationnement en surface seront obligatoirement plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement minimum, ces plantations pourront être réalisées en bosquet (regroupement).

Les dispositions précitées de l'article 11.1 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

11.2. Traitement des espaces perméables

Les espaces perméables doivent être intégrés dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, en tant que composante de paysage et de biodiversité, selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

La végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres doivent être pris en considération lors de l'établissement du projet. Celui-ci doit être étudié dans le sens d'une conservation maximum des plantations.

Le traitement des espaces perméables doit également prendre en compte :

- La gestion de l'eau pluviale en relation avec la topographie, la géologie et la configuration du terrain, en limitant au strict nécessaire les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...) et en concevant un

aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modèles de terrain, bassins, noues, stockage enterré...);

- La superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés et plantés pour assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces perméables sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique ;
- Les plantations existantes sur le terrain afin de prendre en considération lors de l'établissement du projet la végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres existants et de maintenir les sujets les plus significatifs dans l'aménagement des espaces végétalisés.

Dans l'ensemble de la zone :

Les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent.

Les dispositions précitées de l'article 11.2 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article 12 : Stationnement

Conformément au Lexique (Titre I), les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) et celles figurant a au **règlement graphique (pièce F : stationnement)** s'appliquent.

ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

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

14.1 - Eau potable

14.2 - Défense extérieure contre l'incendie

14.3 - Réseaux de chaleur

14.4 - Assainissement

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

Article 15 : Infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

ZONE UC 6

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UC 6 concerne des hameaux ou des secteurs de maisons individuelles généralement très peu denses. Au sein de ces zones, seule une constructibilité très limitée est acceptée, soit du fait des caractéristiques des réseaux desservant ou bordant la zone, soit parce que les projets d'aménagement jouxtant ces hameaux ont tenu compte de leur préservation lors de l'établissement de leur plan-guide. Outre des hauteurs très limitées, la zone C6 impose donc un pourcentage d'espace libre perméable important au sein de chaque parcelle.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

Article 1 : Types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail ;
- Les constructions destinées à la restauration ;
- 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 aux entrepôts ;
- Les centres de congrès et d'exposition ;
- Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les terrains de campings ou de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs (P.R.L) et les villages vacances ;
- Les résidences mobiles de loisirs et les Habitats Légers de Loisirs (H.L.L) ;
- Le stationnement isolé de caravanes ;
- Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et des résidences mobiles de loisirs ;
- Les casses automobiles, dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides, de déchets ;
- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques à l'exception de ceux visés à l'article 2 ;
- Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques installées en toiture dont l'une des dimensions est supérieure à 25% de la hauteur du bâtiment ou supérieure à 5 mètres, support inclus ;
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagements admis dans la zone ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, à l'exception de celles visées à l'article 2.

Article 2 : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), sont admises sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :

- L'extension mesurée des constructions existantes destinées à l'habitation à condition qu'elle ne présente pas un caractère répétitif et ne conduise pas à une extension supérieure à 50 % de la surface de plancher existante ;
- Les constructions destinées aux équipements publics ;
- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques exclusivement affectés aux services de secours, de sécurité et à l'exercice de l'autorité de l'Etat et des collectivités (pompiers, services d'urgence médicale, services de police et de gendarmerie, alerte et sécurité des populations...)

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation liées aux équipements publics et aux équipements d'infrastructure.

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 4 : Emprise

Emprise au sol :

Non réglementé

Emprise bâtie :

Non réglementé.

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

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'aux façades des constructions prises dans le plan vertical du nu de celles-ci.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles d'implantations définies par le présent article s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet :

Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Dispositions particulières indiquées au **règlement graphique (pièce A : zonage)** le long de certaines voies

Nonobstant les dispositions générales énoncées ci-avant, lorsqu'une limite de référence est fixée au **règlement graphique (pièce A : zonage)**, les constructions doivent être implantées à l'alignement (= limite de référence fixe) ou en recul (= limite de référence minimale) de cette limite de référence, comme indiqué au **règlement graphique (pièce A : zonage)**.

Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Pour contribuer à un meilleur ordonnancement de la rue, de l'espace urbain, à une animation et un rythme de la façade sur voie lorsque l'expression architecturale le justifie ;
- Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élément architectural ou paysager pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural ou pour des motifs d'ordre écologiques ;
- En cas de surélévation d'une construction existante ne respectant pas le recul imposé sans toutefois modifier l'emprise bâtie existante ;
- Pour les constructions édifiées à l'angle de 2 voies pour lesquelles un pan coupé peut être demandé ;
- Lorsqu'il s'agit d'un équipement d'intérêt collectif et/ou de service public, ou un ouvrage technique d'intérêt public

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), considérant que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles d'implantations par rapport aux limites séparatives s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet :

Dispositions générales

Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche supérieure ou égale à H/2 sans être inférieure à 5 mètres.

Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- En cas d'accord écrit entre les propriétaires intéressés pour une implantation jusqu'en limites séparatives ;
- Pour les constructions annexes ne créant pas de surface de plancher et sous réserve, qu'en limites séparatives, ces annexes n'aient pas un linéaire d'implantation total supérieur à 10 mètres et une hauteur maximale supérieure à 3 mètres (sauf en cas d'accord écrit entre les propriétaires intéressés permettant de dépasser ces normes) ;
- Pour contribuer à un meilleur ordonnancement de la rue, de l'espace urbain, à une animation et un rythme de la façade sur voie lorsque l'expression architecturale le justifie ;
- Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élément architectural ou paysager pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural ou pour des motifs d'ordre écologiques ;
- Si la construction s'adosse à une construction existante située sur le fond voisin et si elle présente en limite séparative un gabarit inférieur ou égal à celui de la construction existante située sur le fonds voisin ;
- En cas de surélévation d'une construction existante ne respectant pas le retrait imposé sans toutefois modifier l'emprise bâtie existante ;
- Lorsqu'il s'agit d'un équipement d'intérêt collectif et/ou de service public, ou un ouvrage technique d'intérêt public.

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

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

Les baies éclairant les pièces principales des logements ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui des baies, serait vue sous un angle de plus de 45 degrés au-dessus du plan horizontal.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article 8 : Hauteur maximale des constructions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), la hauteur maximale des constructions est déterminée au **règlement graphique (pièce B : hauteurs)**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article 9 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

9.1. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les dispositions de la **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et celles figurant au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)** s'appliquent.

9.2. Éléments de paysage et de patrimoine

Les éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural sont identifiés en **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et localisés au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)**.

Article 10 : Performances énergétiques et environnementales

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

Article 11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

11.1. Traitement paysager des espaces non bâtis

▪ *Plantations et arbres de haute tige*

Les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus. En cas d'incompatibilité avec le projet, ils pourront être exceptionnellement transplantés sur l'unité foncière, si cela est techniquement possible. En cas d'abattage, il est demandé de replanter 2 arbres de haute tige de valeur au moins équivalente (notamment en termes de dimensions, d'espèces et de valeur esthétique et écologique) pour 1 arbre de haute tige abattu sur une même unité foncière. En cas d'impossibilité technique avérée, ce principe de compensation pourra être ramené à 1 arbre replanté de valeur au moins équivalente pour 1 arbre abattu.

▪ *Traitement paysager des aires de stationnement de surface*

Les aires de stationnement en surface seront obligatoirement plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement minimum, ces plantations pourront être réalisées en bosquet (regroupement).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

11.2. Traitement des espaces perméables

▪ *Traitement des espaces perméables à l'échelle de l'unité foncière*

Les espaces perméables doivent constituer 80 % minimum de la surface de l'unité foncière.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article 12 : Stationnement

Conformément au Lexique (Titre I), les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) et celles figurant au **règlement graphique (pièce F : stationnement)** s'appliquent.

ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

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

14.1 - Eau potable

14.2 - Défense extérieure contre l'incendie

14.3 - Réseaux de chaleur

14.4 - Assainissement

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

Article 15 : Infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

ZONE UC 7

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UC 7 concerne les secteurs littoraux déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages identifiés par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Montpellier Méditerranée Métropole conformément aux dispositions de la Loi Littoral.

Ces secteurs déjà urbanisés se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par, entre autres, la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs.

Elle comporte 2 secteurs :

- Le secteur UC 7-1 situé en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage et des rives des plans d'eau et au sein duquel des constructions et installations peuvent être autorisées à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti. Dans ce secteur, l'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS) ; elle ne doit pas être de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages ;
- Le secteur UC 7-2 situé en espaces proches du rivage au sein duquel les changements de destination et l'extension des constructions existantes sont admis.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

Article 1 : Types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

Sont interdits les destinations de constructions, usages des sols et natures d'activités autres que ceux qui sont autorisés sous conditions particulières visées à l'article 2 ci-après.

Article 2 : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), sont admises sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :

En secteur UC 7-1 :

- Les constructions et installations à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti ;
- Le changement de destination des constructions existantes quelle que soit leur destination future ;
- L'extension mesurée des constructions existantes à condition qu'elle ne présente pas un caractère répétitif et dans la limite de 40 m² supplémentaires par rapport à la surface de plancher existante ;

En secteur UC 7-2 :

- Le changement de destination des constructions existantes quelle que soit leur destination future ;
- L'extension mesurée des constructions existantes à condition qu'elle ne présente pas un caractère répétitif et dans la limite de 40 m² supplémentaires par rapport à la surface de plancher existante ;

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 4 : Emprise

Emprise au sol :

Non réglementé.

Emprise bâtie :

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

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

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'aux façades des constructions prises dans le plan vertical du nu de celles-ci.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles d'implantations définies par le présent article s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet :

Dispositions générales

Les dispositions de la « **partie 2 : dispositions relatives aux implantations** » du présent **règlement écrit** s'appliquent.

Dispositions particulières indiquées au **règlement graphique (pièce A : zonage)** le long de certaines voies

Nonobstant les dispositions générales énoncées ci-avant, lorsqu'une limite de référence est fixée au **règlement graphique (pièce A : zonage)**, les constructions doivent être implantées à l'alignement (= limite de référence fixe) ou en recul (= limite de référence minimale) de cette limite de référence, comme indiqué au **règlement graphique (pièce A : zonage)**.

Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Pour contribuer à un meilleur ordonnancement de la rue, de l'espace urbain, à une animation et un rythme de la façade sur voie lorsque l'expression architecturale le justifie ;
- Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élément architectural ou paysager pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural ou pour des motifs d'ordre écologiques ;
- Lorsque le projet de construction est édifié à l'intérieur d'une opération d'ensemble de plus de 0,8 hectare ;
- En cas de surélévation d'une construction existante ne respectant pas le recul imposé sans toutefois modifier l'emprise bâtie existante ;
- Pour les constructions édifiées à l'angle de 2 voies pour lesquelles un pan coupé peut être demandé ;
- Lorsqu'il s'agit d'un équipement d'intérêt collectif et/ou de service public, ou un ouvrage technique d'intérêt public.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), considérant que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles d'implantations par rapport aux limites séparatives s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet :

Dispositions générales

Les dispositions de la « **partie 2 : dispositions relatives aux implantations** » du présent **règlement écrit** s'appliquent.

Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Pour contribuer à un meilleur ordonnancement de la rue, de l'espace urbain, à une animation et un rythme de la façade sur voie lorsque l'expression architecturale le justifie ;
- Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élément architectural ou paysager pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural ou pour des motifs d'ordre écologiques ;
- Lorsque le projet de construction est édifié à l'intérieur d'une opération d'ensemble de plus de 0,8 hectare ;
- En cas de surélévation d'une construction existante ne respectant pas le retrait imposé sans toutefois modifier l'emprise bâtie existante ;
- Lorsqu'il s'agit d'un équipement d'intérêt collectif/ou et de service public, ou un ouvrage technique d'intérêt public.

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

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les dispositions de la « **partie 2 : dispositions relatives aux implantations** » du présent **règlement écrit** s'appliquent.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article 8 : Hauteur maximale des constructions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), la hauteur maximale des constructions est déterminée au **règlement graphique (pièce B : hauteurs)**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article 9 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

9.1. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les dispositions de la **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et celles figurant au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)** s'appliquent.

9.2. Éléments de paysage et de patrimoine

Les éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural sont identifiés en **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et localisés au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)**.

Article 10 : Performances énergétiques et environnementales

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

Article 11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

11.1. Traitement paysager des espaces non bâtis

Dans l'ensemble de la zone :

- *Plantations et arbres de haute tige*

Les arbres de haute tige existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus. En cas d'incompatibilité avec le projet, ils pourront être exceptionnellement transplantés sur l'unité foncière, si cela est techniquement possible. En cas d'abattage, il est demandé de replanter 2 arbres de haute tige de valeur au moins équivalente (notamment en termes de dimensions, d'espèces et de valeur esthétique et écologique) pour 1 arbre de haute tige abattu sur une même unité foncière. En cas d'impossibilité technique avérée, ce principe de compensation pourra être ramené à 1 arbre replanté de valeur au moins équivalente pour 1 arbre abattu.

- *Traitement paysager des aires de stationnement de surface*

Les aires de stationnement en surface seront obligatoirement plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement minimum, ces plantations pourront être réalisées en bosquet (regroupement).

Les dispositions de l'article 11.1 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

11.2. Traitement des espaces perméables

- *Traitement des espaces perméables à l'échelle de l'unité foncière*

Les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent.

Les dispositions de l'article 11.2 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article 12 : Stationnement

Conformément au Lexique (Titre I), les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) et celles figurant au **règlement graphique (pièce F : stationnement)** s'appliquent.

ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

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

14.1 - Eau potable

14.2 - Défense extérieure contre l'incendie

14.3 - Réseaux de chaleur

14.4 - Assainissement

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

Article 15 : Infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

ZONE UD 1

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UD 1 correspond aux tissus et zones d'activités économiques présents au sein de l'urbanisation existante.

Pour répondre aux objectifs de renforcement et de diversification de l'offre foncière et immobilière, il est mis en place une typologie de polarités économiques au sein du tissu existant. Cette typologie est construite en fonction du rayonnement et des besoins des entreprises et se distingue comme suit:

- Les « polarités économiques rayonnantes à dominante d'activités » ont un rayonnement à l'échelle du grand territoire, elles bénéficient souvent d'un « écosystème économique local » qu'il s'agit de conforter. Desservies par le réseau armature de transport collectif et les infrastructures routières majeures, elles peuvent accueillir des activités nécessitant de grandes emprises ;
- Les « polarités économiques d'équilibre » à dominante d'activités ont un rayonnement sur plusieurs communes. Elles sont réparties sur l'ensemble du territoire afin de limiter les déplacements pendulaires (Plaine Ouest, Piémont et Garrigues notamment) ;
- Les « polarités économiques de proximité » à dominante d'activités ont un rayonnement limité à une ville ou plusieurs villages. Destinées aux entreprises ayant un marché local, leurs emprises sont relativement limitées. Positionnées généralement en continuité du tissu existant, leur accessibilité en modes actifs doit être facilitée, complémentairement à un accès sécurisé à la voirie.

Le règlement regroupe les polarités économiques en 3 secteurs soit UD 1-1, UD 1-2 et UD 1-3.

UD 1-1 : secteur affecté aux polarités économiques rayonnantes.

Le secteur UD 1 comporte 4 sous-secteurs :

- **UD 1-1-1** : qui peut notamment accueillir des commerces de détail et des activités de service contribuant à l'animation du parc d'activités et dans lequel la part des constructions destinées aux bureaux demeure dominante par rapport à celle des activités productives ;
- **UD 1-1-2** : qui peut notamment accueillir des commerces de détail et des activités de service contribuant à l'animation du parc d'activités et dans lequel la part des constructions destinées aux activités productives demeure dominante par rapport à celle des bureaux ;
- **UD 1-1-3** : qui ne peut pas accueillir des commerces de détail et des activités de service et dans lequel la part des constructions destinées aux bureaux demeure dominante par rapport à celle des activités productives. Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique y sont interdites ;
- **UD 1-1-4** : qui ne peut pas accueillir des commerces de détail et des activités de service et dans lequel la part des constructions destinées aux activités productives demeure dominante par rapport à celle des bureaux. Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique y sont interdites ;

UD 1-2 : secteur affecté aux polarités économiques d'équilibre.

Le secteur UD 1-2 comporte 2 sous-secteurs :

- **UD 1-2-1** : qui peut accueillir des commerces de détail et des activités de service contribuant à l'animation du parc d'activités et dans lequel la part des constructions destinées aux activités productives demeure dominante par rapport à celle des bureaux. Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique y sont interdites ;
- **UD 1-2-2** : qui ne peut pas accueillir des commerces de détail et des activités de service et dans lequel les constructions destinées aux bureaux et à l'hébergement hôtelier et touristique sont interdites ;

UD 1-3 : secteur affecté aux polarités économiques de proximité à dominante d'activité réservé notamment au commerce de gros, à l'industrie et aux entrepôts.

SECTEUR D'ACTIVITES ECONOMIQUES UD 1-1

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

Article 1 : Types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

Sont interdits dans l'ensemble du secteur UD 1-1 :

- Les cinémas ;
- Les constructions nouvelles destinées au logement considéré comme accessoire aux constructions et installations admises dans la zone à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées à l'habitation à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement des services ou établissements à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées à la restauration à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les terrains de campings ou de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs (P.R.L) et les villages vacances ;
- Les résidences mobiles de loisirs et les Habitats Légers de Loisirs (H.L.L) ;
- Le stationnement isolé de caravanes.

Sont en outre interdits dans les sous-secteurs UD 1-1-3 et UD 1-1-4 :

- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique.

Article 2 : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

Dans l'ensemble du secteur UD 1-1 :

Sont admis :

- Les logements accessoires à l'exploitation agricole sous réserve d'être liés à une construction et/ou une installation autorisée(s) dans la zone et nécessaire(s) à une exploitation agricole et forestière, dans la limite de 120 m² de surface de plancher totale et intégrés, le cas échéant dans le même volume que les constructions existantes ;
- L'extension mesurée des logements existants dans la limite de 20 m² supplémentaires par rapport à la surface de plancher existante et dans la limite de 120 m² de surface de plancher totale ;
- L'extension mesurée des logements existants accessoires aux destinations admises dans l'ensemble du secteur dans la limite de 20 m² supplémentaires par rapport à la surface de plancher existante et dans la limite de 120 m² de surface de plancher totale ;
- Les locaux destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement des activités et équipements sont autorisés dans la limite de 40m² de surface de plancher à condition d'être intégrés dans le volume du bâtiment d'activité ou d'équipement ;
- Les locaux destinés à la restauration dans la limite de 250 m² de surface de plancher et à condition d'être implantés en rez-de-chaussée d'une construction autorisée dans le secteur.

En outre, sont admis dans les sous-secteurs UD 1-1-1 et UD 1-1-2 :

Sont admis dans la limite de 150 m² de surface de plancher et à condition d'être implantés en rez-de-chaussée d'une construction autorisée dans le secteur :

- Les locaux destinés à l'artisanat et au commerce de détail ;
- Les locaux destinés aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

En outre, sont admis dans les sous-secteurs UD 1-1-1 et UD 1-1-3 :

Sont admises :

- Les constructions destinées aux bureaux dans une proportion qui peut être dominante par rapport à celle des activités productives.

En outre, sont admis dans les sous-secteurs UD 1-1-2 et UD 1-1-4 :

Sont admises :

- Les constructions destinées aux bureaux dans une proportion largement minoritaire par rapport à celle des activités productives.

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 4 : Emprise

Emprise au sol :

Non réglementé.

Emprise bâtie :

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

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

Sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'aux façades des constructions prises dans le plan vertical du nu de celles-ci.

Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique ;
- soit en respectant un recul de 5 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

Dispositions particulières indiquées au **règlement graphique (pièce A : zonage)** le long de certaines voies

Nonobstant les dispositions générales énoncées ci-avant, lorsqu'une limite de référence est fixée au **règlement graphique (pièce A : zonage)**, les constructions doivent être implantées à l'alignement (= limite de référence fixe) ou en recul (= limite de référence minimale) de cette limite de référence, comme indiqué au **règlement graphique (pièce A : zonage)**.

Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Pour contribuer à un meilleur ordonnancement de la rue, de l'espace urbain, à une animation et un rythme de la façade sur voie lorsque l'expression architecturale le justifie ;
- Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élément architectural ou paysager, pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural ou pour des motifs d'ordre écologiques ;
- Lorsque le projet de construction est édifié à l'intérieur d'une opération d'ensemble de plus de 0,8 hectare ;
- En cas de surélévation d'une construction existante ne respectant pas le recul imposé sans toutefois modifier l'emprise bâtie existante ;
- Pour les constructions édifiées à l'angle de 2 voies pour lesquelles un pan coupé peut être demandé ;
- Lorsqu'il s'agit d'un équipement d'intérêt collectif et/ou de service public, ou un ouvrage technique d'intérêt public.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative (sous réserve d'un dispositif de lutte contre l'incendie respectant la réglementation s'appliquant à l'activité : mur coupe-feu, ...)
- soit en respectant une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à 3 mètres.

Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élément architectural ou paysager pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural ou pour des motifs d'ordre écologiques ;
- Lorsque le projet de construction est édifié à l'intérieur d'une opération d'ensemble de plus de 0,8 hectare ;
- En cas de surélévation d'une construction existante ne respectant pas le retrait imposé sans toutefois modifier l'emprise bâtie existante ;
- Lorsqu'il s'agit d'un équipement d'intérêt collectif et/ou de service public, ou un ouvrage technique d'intérêt public.

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

Non règlementé

Article 8 : Hauteur maximale des constructions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), la hauteur maximale des constructions est déterminée au **règlement graphique (pièce B : hauteurs)**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article 9 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

9.1. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

▪ **Aspect général des constructions et installations**

Par leur aspect, leur volume, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de la zone et des lieux avoisinants, au site et au paysage urbain.

Le traitement architectural doit être sobre et respectueux d'une cohérence architecturale d'ensemble (rythme, proportion des percements, proportions ou alternance pleins-vides, choix des matériaux).

Le stockage des matériaux à l'air libre nécessite un écran végétal ou minéral ayant pour effet d'en réduire l'impact visuel depuis le domaine public et les autres perspectives visuelles.

▪ **Traitement des toitures et façades**

Les façades latérales et arrière doivent être aménagées avec le même soin que les façades principales.

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

Différents types de toiture tels que terrasse, à pans ou formes contemporaines sont admis dès lors qu'ils respectent une harmonie d'ensemble et des proportions cohérentes avec la hauteur de façade de la construction.

Les locaux et équipements techniques (groupes froids, climatiseurs, VMC, ...) doivent être intégrés dans la conception architecturale générale du bâtiment.

Les climatiseurs ou autres appareils de traitement de l'air ne peuvent pas être installés en surplomb de l'espace public ou privé ouvert au public.

▪ **Clôtures**

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

Toutes les clôtures sont constituées ou doublées de plantations composées d'essences adaptées au climat local (haies vives, ...).

Les clôtures bâties sont constituées en matériaux offrant une transparence visuelle (grillage, claustra, barreaudage, éléments de ferronnerie, tôles espacées ou ajourées...) éventuellement fixées sur un mur bahut ou soubassement en maçonnerie d'une hauteur maximale de 1,20 mètre.

Des clôtures pleines en maçonnerie sur toute la hauteur sont admises, lorsqu'elles sont associées à un élément technique (portail, local technique, enseigne...), sous réserve de ne pas excéder 30 % du linéaire de la clôture.

Dans le cas des clôtures qui ne sont pas en matériaux naturels (pierres sèches, gabions, ...), leurs parties maçonnées doivent être enduites sur les deux faces, d'une couleur s'apparentant à la tonalité des constructions existantes.

Dans les cas particuliers énumérés ci-après, la hauteur et/ou la conception des clôtures pourront être différentes :

- nuisances phoniques en bordure des infrastructures de transports terrestres classées de 1 à 5 ;
- soutènement ;
- reconstitution des équipements existants ;
- harmonie de la clôture par rapport aux clôtures avoisinantes ;
- impératifs de sûreté et/ou sécurité liés à la spécificité de l'activité développée ou exercée sur l'unité foncière (notamment : circulation de fonds, armes létales, sensibilité/risque/secret technologique ou industriel...);
- équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les clôtures devront intégrer, tous les 5 mètres, des ouvertures d'au moins 20 X 20 cm au niveau du sol permettant le libre écoulement des eaux et le passage de la petite faune.

▪ **Locaux et ouvrages techniques, équipements associés au fonctionnement des établissements**

L'aménagement ou les espaces nécessaires à la gestion des déchets et le stationnement des vélos sont intégrés de préférence dans les constructions. Lorsqu'ils ne sont pas intégrés aux constructions, tout élément technique devra être traité en cohérence architecturale avec le volume principal du bâtiment ou de la clôture.

Les ouvrages techniques de raccordements aux réseaux tels que les postes électriques, de gaz, numériques doivent être intégrés dans la construction. En cas d'impossibilité technique avérée, ils doivent faire l'objet d'une insertion qualitative dans les clôtures accompagnée d'un traitement architectural de qualité.

9.2. Patrimoine bâti à protéger

Les éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural sont identifiés en « partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » du présent **règlement écrit** et localisés par le **règlement graphique (pièce X)**.

Article 10 : Performances énergétiques et environnementales

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

Article 11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

11.1. Traitement paysager des espaces non bâtis

▪ *Plantations et arbres de haute tige*

Les plantations doivent être composées d'espèces locales, limitant les besoins en eau. Il est imposé au minimum 1 arbre de haute tige planté ou existant pour 100 m² d'espace perméable.

De manière générale, la plantation d'arbres de moyen à grand développement est à concevoir en pleine terre. Les emprises de pleine terre et le choix des espèces sont déterminés en cohérence afin de permettre un développement harmonieux des systèmes racinaires et des houppiers. Dans cette optique et afin de contribuer au paysage perçu depuis l'espace public, il est préconisé, le cas échéant, de valoriser les espaces de pleine terre situés à la fois dans la bande de retrait par rapport à l'espace public et dans la bande de retrait par rapport aux limites séparatives.

En cas d'abattage, il est demandé de replanter 2 arbres de haute tige de valeur au moins équivalente (notamment en termes de dimensions, d'espèces et de valeur esthétique et écologique) pour 1 arbre de haute tige abattu sur une même unité foncière. En cas d'impossibilité technique avérée, ce principe de compensation pourra être ramené à 1 arbre replanté de valeur au moins équivalente pour 1 arbre abattu.

▪ *Traitement paysager des aires de stationnement de surface*

Les aires de stationnement de surface doivent comporter 1 arbre pour 2 places de stationnement, dont la plantation doit être connexe à l'ensemble formé par les places de stationnement. Toutefois lorsque 75 % au moins de la surface des places de stationnement est couverte par des panneaux photovoltaïques, les arbres peuvent être regroupés sur le terrain.

Les dispositions de l'article 11.1 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

11.2. Traitement des espaces perméables

Les espaces perméables doivent être intégrés dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, en tant que composante de paysage et de biodiversité, selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

La végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres doivent être pris en considération lors de l'établissement du projet. Celui-ci doit être étudié dans le sens d'une conservation maximum des plantations.

Le traitement des espaces perméables doit également prendre en compte :

- La gestion de l'eau pluviale en relation avec la topographie, la géologie et la configuration du terrain, en limitant au strict nécessaire les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...)

et en concevant un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modèles de terrain, bassins, noues, stockage enterré...);

- La superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés et plantés pour assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces perméables sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique ;
- Les plantations existantes sur le terrain afin de prendre en considération lors de l'établissement du projet la végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres existants et de maintenir les sujets les plus significatifs dans l'aménagement des espaces végétalisés.

▪ *Traitement des espaces perméables à l'échelle de l'unité foncière*

Au moins 10 % de la surface de l'unité foncière doit être traité en espaces perméables avec au moins 50 % de ces espaces aménagés d'un seul tenant.

▪ *Traitement des espaces perméables dans la bande de retrait ou de recul*

Les bandes de recul et de retrait doivent être traitées de façon à participer à la composition du paysage urbain et faire l'objet, au moins partiellement, d'un traitement végétal.

Les dispositions de l'article 11.2 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article 12 : Stationnement

Conformément au Lexique (Titre I), les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) et celles figurant au **règlement graphique (pièce F : stationnement)** s'appliquent.

ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

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

- 14.1 - Eau potable
- 14.2 - Défense extérieure contre l'incendie
- 14.3 - Réseaux de chaleur
- 14.4 - Assainissement

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

Article 15 : Infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

SECTEUR D'ACTIVITES ECONOMIQUES UD 1-2

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

Article 1 : Types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

Sont interdits dans l'ensemble du secteur UD 1-2 :

- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique ;
- Les cinémas ;
- Les constructions nouvelles destinées au logement considéré comme accessoire aux constructions et installations admises dans la zone à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées à l'habitation à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement des services ou établissements à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées à la restauration à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les terrains de campings ou de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs (P.R.L) et les villages vacances ;
- Les résidences mobiles de loisirs et les Habitats Légers de Loisirs (H.L.L) ;
- Le stationnement isolé de caravanes.

Sont en outre interdits dans le sous-secteur UD 1-2-2 :

- Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail ;
- Les constructions destinées aux activités de services ;
- Les constructions destinées aux bureaux.

Article 2 : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

Dans l'ensemble du secteur UD 1-2 :

Sont admis :

- Les logements accessoires à l'exploitation agricole sous réserve d'être liés à une construction et/ou une installation autorisée(s) dans la zone et nécessaire(s) à une exploitation agricole et forestière, dans la limite de 120 m² de surface de plancher totale et intégrés, le cas échéant dans le même volume que les constructions existantes ;
- L'extension mesurée des logements existants dans la limite de 20 m² supplémentaires par rapport à la surface de plancher existante et dans la limite de 120 m² de surface de plancher totale ;
- L'extension mesurée des logements existants accessoires aux destinations admises dans l'ensemble du secteur dans la limite de 20 m² supplémentaires par rapport à la surface de plancher existante et dans la limite de 120 m² de surface de plancher totale ;

- Les locaux destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement des activités et équipements sont autorisés dans la limite de 40m² de surface de plancher à condition d'être intégrés dans le volume du bâtiment d'activité ou d'équipement ;
- Les locaux destinés à la restauration dans la limite de 200 m² de surface de plancher et à condition d'être implantés en rez-de-chaussée d'une construction autorisée dans le secteur.

Dans le sous-secteur UD 1-2-1 :

Sont admis dans la limite de 100 m² de surface de plancher et à condition d'être implantés en rez-de-chaussée d'une construction autorisée dans le secteur :

- Les locaux destinés à l'artisanat et au commerce de détail ;
- Les locaux destinés aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

Sont admises

- Les constructions destinées aux bureaux dans une proportion largement minoritaire par rapport à celle des activités productives.

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 4 : Emprise

Emprise au sol :

Non réglementé.

Emprise bâtie :

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

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

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'aux façades des constructions prises dans le plan vertical du nu de celles-ci.

Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique ;
- soit en respectant un recul de 5 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

Dispositions particulières indiquées au **règlement graphique (pièce A : zonage)** le long de certaines voies

Nonobstant les dispositions générales énoncées ci-avant, lorsqu'une limite de référence est fixée au **règlement graphique (pièce A : zonage)**, les constructions doivent être implantées à l'alignement (= limite de référence fixe) ou en recul (= limite de référence minimale) de cette limite de référence, comme indiqué au **règlement graphique (pièce A : zonage)**.

Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Pour contribuer à un meilleur ordonnancement de la rue, de l'espace urbain, à une animation et un rythme de la façade sur voie lorsque l'expression architecturale le justifie ;
- Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élément architectural ou paysager, pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural ou pour des motifs d'ordre écologiques ;
- Lorsque le projet de construction est édifié à l'intérieur d'une opération d'ensemble de plus de 0,8 hectare ;
- En cas de surélévation d'une construction existante ne respectant pas le recul imposé sans toutefois modifier l'emprise bâtie existante ;
- Pour les constructions édifiées à l'angle de 2 voies pour lesquelles un pan coupé peut être demandé ;
- Lorsqu'il s'agit d'un équipement d'intérêt collectif et/ou de service public, ou un ouvrage technique d'intérêt public.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative (sous réserve d'un dispositif de lutte contre l'incendie respectant la réglementation s'appliquant à l'activité : mur coupe-feu, ...) ;
- soit en respectant une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à 3 mètres.

Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élément architectural ou paysager pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural ou pour des motifs d'ordre écologiques ;
- Lorsque le projet de construction est édifié à l'intérieur d'une opération d'ensemble de plus de 0,8 hectare ;
- En cas de surélévation d'une construction existante ne respectant pas le retrait imposé sans toutefois modifier l'emprise bâtie existante ;
- Lorsqu'il s'agit d'un équipement d'intérêt collectif et/ou de service public, ou un ouvrage technique d'intérêt public.

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

Non règlementé

Article 8 : Hauteur maximale des constructions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), la hauteur maximale des constructions est déterminée au **règlement graphique (pièce B : hauteurs)**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article 9 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

9.1. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Aspect général des constructions et installations

Par leur aspect, leur volume, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de la zone et des lieux avoisinants, au site et au paysage urbain.

Le traitement architectural doit être sobre et respectueux d'une cohérence architecturale d'ensemble (rythme, proportion des percements, proportions ou alternance pleins-vides, choix des matériaux).

Le stockage des matériaux à l'air libre nécessite un écran végétal ou minéral ayant pour effet d'en réduire l'impact visuel depuis le domaine public et les autres perspectives visuelles.

Traitement des toitures et façades

Les façades latérales et arrière doivent être aménagées avec le même soin que les façades principales.

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

Différents types de toiture tels que terrasse, à pans ou formes contemporaines sont admis dès lors qu'ils respectent une harmonie d'ensemble et des proportions cohérentes avec la hauteur de façade de la construction.

Les locaux et équipements techniques (groupes froids, climatiseurs, VMC, ...) doivent être intégrés dans la conception architecturale générale du bâtiment.

Les climatiseurs ou autres appareils de traitement de l'air ne peuvent pas être installés en surplomb de l'espace public ou privé ouvert au public.

Clôtures

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

Toutes les clôtures sont constituées ou doublées de plantations composées d'essences adaptées au climat local (haies vives, ...).

Les clôtures bâties sont constituées en matériaux offrant une transparence visuelle (grillage, claustra, barreaudage, éléments de ferronnerie, tôles espacées ou ajourées...) éventuellement fixées sur un mur bahut ou soubassement en maçonnerie d'une hauteur maximale de 1,20 mètre.

Des clôtures pleines en maçonnerie sur toute hauteur sont admises, lorsqu'elles sont associées à un élément technique (portail, local technique, enseigne...), sous réserve de ne pas excéder 30 % du linéaire de la clôture.

Dans le cas des clôtures qui ne sont pas en matériaux naturels (pierres sèches, gabions, ...), leurs parties maçonnées doivent être enduites sur les deux faces, d'une couleur s'apparentant à la tonalité des constructions existantes.

Dans les cas particuliers énumérés ci-après, la hauteur et/ou la conception des clôtures pourront être différentes :

- nuisances phoniques en bordure des infrastructures de transports terrestres classées de 1 à 5 ;
- soutènement,

- reconstitution des équipements existants
- harmonie de la clôture par rapport aux clôtures avoisinantes
- impératifs de sûreté et/ou sécurité liés à la spécificité de l'activité développée ou exercée sur l'unité foncière (notamment : circulation de fonds, armes létales, sensibilité/risque/secret technologique ou industriel...)
- équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les clôtures devront intégrer, tous les 5 mètres, des ouvertures d'au moins 20 X 20 cm au niveau du sol permettant le libre écoulement des eaux et le passage de la petite faune.

Locaux et ouvrages techniques, équipements associés au fonctionnement des établissements

L'aménagement ou les espaces nécessaires à la gestion des déchets et le stationnement des vélos sont intégrés de préférence dans les constructions. Lorsqu'ils ne sont pas intégrés aux constructions, tout élément technique devra être traité en cohérence architecturale avec le volume principal du bâtiment ou de la clôture.

Les ouvrages techniques de raccordements aux réseaux tels que les postes électriques, de gaz, numériques doivent être intégrés dans la construction. En cas d'impossibilité technique avérée, ils doivent faire l'objet d'une insertion qualitative dans les clôtures accompagnée d'un traitement architectural de qualité.

9.2. Patrimoine bâti à protéger

Les éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural sont identifiés en « partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » du présent [règlement écrit](#) et localisés par le [règlement graphique \(pièce X\)](#).

Article 10 : Performances énergétiques et environnementales

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent [règlement écrit](#) s'appliquent.

Article 11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

11.1. Traitement paysager des espaces non bâtis

▪ *Plantations et arbres de haute tige*

Les plantations doivent être composées d'espèces locales, limitant les besoins en eau. Il est imposé au minimum 1 arbre de haute tige planté ou existant pour 100 m² d'espace perméable.

De manière générale, la plantation d'arbres de moyen à grand développement est à concevoir en pleine terre. Les emprises de pleine terre et le choix des espèces sont déterminés en cohérence afin de permettre un développement harmonieux des systèmes racinaires et des houppiers. Dans cette optique et afin de contribuer au paysage perçu depuis l'espace public, il est préconisé, le cas échéant, de valoriser les espaces de pleine terre situés à la fois dans la bande de retrait par rapport à l'espace public et dans la bande de retrait par rapport aux limites séparatives.

En cas d'abattage, il est demandé de replanter 2 arbres de haute tige de valeur au moins équivalente (notamment en termes de dimensions, d'espèces et de valeur esthétique et écologique) pour 1 arbre de haute tige abattu sur une même unité foncière. En cas d'impossibilité technique avérée, ce principe de compensation pourra être ramené à 1 arbre replanté de valeur au moins équivalente pour 1 arbre abattu.

▪ *Traitement paysager des aires de stationnement de surface*

Les aires de stationnement de surface doivent comporter 1 arbre pour 2 places de stationnement, dont la plantation doit être connexe à l'ensemble formé par les places de stationnement. Toutefois lorsque 75 % au moins de la surface des places de stationnement est couverte par des panneaux photovoltaïques, les arbres peuvent être regroupés sur le terrain.

Les dispositions de l'article 11.1 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

11.2. Traitement des espaces perméables

Les espaces perméables doivent être intégrés dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, en tant que composante de paysage et de biodiversité, selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

La végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres doivent être pris en considération lors de l'établissement du projet. Celui-ci doit être étudié dans le sens d'une conservation maximum des plantations.

Le traitement des espaces perméables doit également prendre en compte :

- La gestion de l'eau pluviale en relation avec la topographie, la géologie et la configuration du terrain, en limitant au strict nécessaire les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...) et en concevant un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modèles de terrain, bassins, noues, stockage enterré...);
- La superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés et plantés pour assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces perméables sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique ;
- Les plantations existantes sur le terrain afin de prendre en considération lors de l'établissement du projet la végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres existants et de maintenir les sujets les plus significatifs dans l'aménagement des espaces végétalisés.

▪ *Traitement des espaces perméables à l'échelle de l'unité foncière*

Au moins 10 % de la surface de l'unité foncière doit être traité en espaces perméables avec au moins 50 % de ces espaces aménagés d'un seul tenant.

▪ *Traitement des espaces perméables dans la bande de retrait ou de recul*

Les bandes de recul et de retrait doivent être traitées de façon à participer à la composition du paysage urbain et faire l'objet, au moins partiellement, d'un traitement végétal.

Les dispositions de l'article 11.2 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article 12 : Stationnement

Conformément au Lexique (Titre I), les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) et celles figurant au **règlement graphique (pièce F : stationnement)** s'appliquent.

ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

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

- 14.1 - Eau potable
- 14.2 - Défense extérieure contre l'incendie
- 14.3 - Réseaux de chaleur
- 14.4 - Assainissement

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

Article 15 : Infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

SECTEUR D'ACTIVITES ECONOMIQUES UD 1-3

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

Article 1 : Types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

Sont interdits dans l'ensemble du secteur UD 1-3 :

- Les constructions destinées à l'habitation ;
- Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail ;
- Les constructions destinées aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Les constructions destinées à la restauration ;
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique ;
- Les cinémas ;
- Les centres de congrès et d'exposition ;
- Les constructions destinées aux bureaux à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions nouvelles destinées au logement considéré comme accessoire aux constructions et installations admises dans la zone à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement des services ou établissements à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les terrains de campings ou de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs (P.R.L) et les villages vacances ;
- Les résidences mobiles de loisirs et les Habitats Légers de Loisirs (H.L.L) ;
- Le stationnement isolé de caravanes.

Article 2 : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

Dans l'ensemble du secteur UD 1-3 :

Sont admis :

- Les logements accessoires à l'exploitation agricole sous réserve d'être liés à une construction et/ou une installation autorisée(s) dans la zone et nécessaire(s) à une exploitation agricole et forestière, dans la limite de 120 m² de surface de plancher totale et intégrés, le cas échéant dans le même volume que la construction existante ;
- L'extension mesurée des logements existants dans la limite de 20 m² supplémentaires par rapport à la surface de plancher existante et dans la limite de 120 m² de surface de plancher totale ;
- L'extension mesurée des logements existants accessoires aux destinations admises dans l'ensemble du secteur dans la limite de 20 m² supplémentaires par rapport à la surface de plancher existante et dans la limite de 120 m² de surface de plancher totale ;
- Les locaux destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement des activités et équipements sont autorisées dans la limite de 40m²

de surface de plancher et à condition d'être intégrés dans le volume du bâtiment d'activité ou d'équipement.

- Les locaux destinés aux bureaux à condition de ne pas excéder 10 % de la surface de plancher totale de l'unité foncière et d'être situés au sein d'une construction admise dans le secteur à l'exclusion du rez-de-chaussée.

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 4 : Emprise

Emprise au sol :

Non règlementé.

Emprise bâtie

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

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

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'aux façades des constructions prises dans le plan vertical du nu de celles-ci.

Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique ;
- soit en respectant un recul de 5 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

Dispositions particulières indiquées au **règlement graphique (pièce A : zonage)** le long de certaines voies

Nonobstant les dispositions générales énoncées ci-avant, lorsqu'une limite de référence est fixée au **règlement graphique (pièce A : zonage)**, les constructions doivent être implantées à l'alignement (= limite de référence fixe) ou en recul (= limite de référence minimale) de cette limite de référence, comme indiqué au **règlement graphique (pièce A : zonage)**.

Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Pour contribuer à un meilleur ordonnancement de la rue, de l'espace urbain, à une animation et un rythme de la façade sur voie lorsque l'expression architecturale le justifie ;
- Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élément architectural ou paysager pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural ou pour des motifs d'ordre écologiques ;
- Lorsque le projet de construction est édifié à l'intérieur d'une opération d'ensemble de plus de 0,8 hectare ;
- En cas de surélévation d'une construction existante ne respectant pas le recul imposé sans toutefois modifier l'emprise bâtie existante ;
- Pour les constructions édifiées à l'angle de 2 voies pour lesquelles un pan coupé peut être demandé ;
- Lorsqu'il s'agit d'un équipement d'intérêt collectif et/ou de service public, ou un ouvrage technique d'intérêt public.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative (sous réserve d'un dispositif de lutte contre l'incendie respectant la réglementation s'appliquant à l'activité : mur coupe-feu, ...) ;
- soit en respectant une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à 3 mètres.

Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élément architectural ou paysager, pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural ou pour des motifs d'ordre écologiques ;
- Lorsque le projet de construction est édifié à l'intérieur d'une opération d'ensemble de plus de 0,8 hectare ;
- En cas de surélévation d'une construction existante ne respectant pas le retrait imposé sans toutefois modifier l'emprise bâtie existante ;
- Lorsqu'il s'agit d'un équipement d'intérêt collectif et/ou de service public, ou un ouvrage technique d'intérêt public.

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

Non règlementé

Article 8 : Hauteur maximale des constructions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), la hauteur maximale des constructions est déterminée au **règlement graphique (pièce B : hauteurs)**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article 9 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

9.1. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

▪ **Aspect général des constructions et installations**

Par leur aspect, leur volume, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de la zone et des lieux avoisinants, au site et au paysage urbain.

Le traitement architectural doit être sobre et respectueux d'une cohérence architecturale d'ensemble (rythme, proportion des percements, proportions ou alternance pleins-vides, choix des matériaux).

Le stockage des matériaux à l'air libre nécessite un écran végétal ou minéral ayant pour effet d'en réduire l'impact visuel depuis le domaine public et les autres perspectives visuelles.

▪ **Traitement des toitures et façades**

Les façades latérales et arrière doivent être aménagées avec le même soin que les façades principales.

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

Différents types de toiture tels que terrasse, à pans ou formes contemporaines sont admis dès lors qu'ils respectent une harmonie d'ensemble et des proportions cohérentes avec la hauteur de façade de la construction.

Les locaux et équipements techniques (groupes froids, climatiseurs, VMC, ...) doivent être intégrés dans la conception architecturale générale du bâtiment.

Les climatiseurs ou autres appareils de traitement de l'air ne peuvent pas être installés en surplomb de l'espace public ou privé ouvert au public.

▪ **Clôtures donnant sur le domaine public et clôtures en limites séparatives**

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

Toutes les clôtures sont constituées ou doublées de plantations composées d'essences adaptées au climat local (haies vives, ...).

Les clôtures bâties sont constituées en matériaux offrant une transparence visuelle (grillage, claustra, barreaudage, éléments de ferronnerie, tôles espacées ou ajourées...) éventuellement fixées sur un mur bahut ou soubassement en maçonnerie d'une hauteur maximale de 1,20 mètre.

Des clôtures pleines en maçonnerie sur toute hauteur sont admises, lorsqu'elles sont associées à un élément technique (portail, local technique, enseigne...), sous réserve de ne pas excéder 30 % du linéaire de la clôture.

Dans le cas des clôtures qui ne sont pas en matériaux naturels (pierres sèches, gabions, ...), leurs parties maçonnées doivent être enduites sur les deux faces, d'une couleur s'apparentant à la tonalité des constructions existantes.

Dans les cas particuliers énumérés ci-après, la hauteur et/ou la conception des clôtures pourront être différentes :

- nuisances phoniques en bordure des infrastructures de transports terrestres classées de 1 à 5 ;
- soutènement,
- reconstitution des équipements existants
- harmonie de la clôture par rapport aux clôtures avoisinantes
- impératifs de sûreté et/ou sécurité liés à la spécificité de l'activité développée ou exercée sur l'unité foncière (notamment : circulation de fonds, armes létales, sensibilité/risque/secret technologique ou industriel...)

- équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les clôtures devront intégrer, tous les 5 mètres, des ouvertures d'au moins 20 X 20 cm au niveau du sol permettant le libre écoulement des eaux et le passage de la petite faune.

- **Locaux et ouvrages techniques, équipements associés au fonctionnement des établissements**

L'aménagement ou les espaces nécessaires à la gestion des déchets et le stationnement des vélos sont intégrés de préférence dans les constructions. Lorsqu'ils ne sont pas intégrés aux constructions, tout élément technique devra être traité en cohérence architecturale avec le volume principal du bâtiment ou de la clôture.

Les ouvrages techniques de raccordements aux réseaux tels que les postes électriques, de gaz, numériques doivent être intégrés dans la construction. En cas d'impossibilité technique avérée, ils doivent faire l'objet d'une insertion qualitative dans les clôtures accompagnée d'un traitement architectural de qualité.

9.2. Patrimoine bâti à protéger

Les éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural sont identifiés en « partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » du présent **règlement écrit** et localisés par le **règlement graphique (pièce X)**.

Article 10 : Performances énergétiques et environnementales

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

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

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

11.1. Traitement paysager des espaces non bâtis

- *Plantations et arbres de haute tige*

Les plantations doivent être composées d'espèces locales, limitant les besoins en eau. Il est imposé au minimum 1 arbre de haute tige planté ou existant pour 100 m² d'espace perméable.

De manière générale, la plantation d'arbres de moyen à grand développement est à concevoir en pleine terre. Les emprises de pleine terre et le choix des espèces sont déterminés en cohérence afin de permettre un développement harmonieux des systèmes racinaires et des houppiers. Dans cette optique et afin de contribuer au paysage perçu depuis l'espace public, il est préconisé, le cas échéant, de valoriser les espaces de pleine terre situés à la fois dans la bande de retrait par rapport à l'espace public et dans la bande de retrait par rapport aux limites séparatives.

En cas d'abattage, il est demandé de replanter 2 arbres de haute tige de valeur au moins équivalente (notamment en termes de dimensions, d'espèces et de valeur esthétique et écologique) pour 1 arbre de haute tige abattu sur une même unité foncière. En cas d'impossibilité technique avérée, ce principe de compensation pourra être ramené à 1 arbre replanté de valeur au moins équivalente pour 1 arbre abattu.

- *Traitement paysager des aires de stationnement de surface*

Les aires de stationnement de surface doivent comporter 1 arbre pour 2 places de stationnement, dont la plantation doit être connexe à l'ensemble formé par les places de stationnement. Toutefois lorsque 75 % au moins de la surface des places de stationnement est couverte par des panneaux photovoltaïques, les arbres peuvent être regroupés sur le terrain.

Les dispositions de l'article 11.1 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

11.2. Traitement des espaces perméables

Les espaces perméables doivent être intégrés dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, en tant que composante de paysage et de biodiversité, selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

La végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres doivent être pris en considération lors de l'établissement du projet. Celui-ci doit être étudié dans le sens d'une conservation maximum des plantations.

Le traitement des espaces perméables doit également prendre en compte :

- La gestion de l'eau pluviale en relation avec la topographie, la géologie et la configuration du terrain, en limitant au strict nécessaire les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...) et en concevant un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modèles de terrain, bassins, noues, stockage enterré...);
- La superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés et plantés pour assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces perméables sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique ;
- Les plantations existantes sur le terrain afin de prendre en considération lors de l'établissement du projet la végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres existants et de maintenir les sujets les plus significatifs dans l'aménagement des espaces végétalisés.

▪ *Traitement des espaces perméables à l'échelle de l'unité foncière*

Au moins 10 % de la surface de l'unité foncière doit être traité en espaces perméables avec au moins 50 % de ces espaces aménagés d'un seul tenant.

▪ *Traitement des espaces perméables dans la bande de retrait ou de recul*

Les bandes de recul et de retrait doivent être traitées de façon à participer à la composition du paysage urbain et faire l'objet, au moins partiellement, d'un traitement végétal.

Les dispositions de l'article 11.2 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article 12 : Stationnement

Conformément au Lexique (Titre I), les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) et celles figurant au **règlement graphique (pièce F : stationnement)** s'appliquent.

ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

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

14.1 - Eau potable

14.2 - Défense extérieure contre l'incendie

14.3 - Réseaux de chaleur

14.4 - Assainissement

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

Article 15 : Infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

ZONE UD 2

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UD 2 correspond à un tissu d'activités économiques principalement tertiaire et d'équipements. Ces zones constituent des pôles d'emplois, parfois thématiques, contribuant au rayonnement économique de la Métropole. Bien desservies par les transports collectifs existants ou programmés, leur densification, dans le respect de leur vocation économique, est encouragée. Plusieurs de ces zones se sont développées en s'appuyant sur une structure paysagère qu'il importe de préserver ou renforcer.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

Article 1 : Types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

- Les cinémas ;
- Les centres de congrès et d'exposition ;
- Les constructions destinées à l'habitation à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées au commerce de gros à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées à l'industrie à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées aux entrepôts à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les terrains de campings ou de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs (P.R.L) et les villages vacances ;
- Les résidences mobiles de loisirs et les Habitats Légers de Loisirs (H.L.L) ;
- Le stationnement isolé de caravanes ;
- Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et des résidences mobiles de loisirs ;
- Les casses automobiles, dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides, de déchets ;
- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques à l'exception de ceux visés à l'article 2 ;
- Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques installées en toiture dont l'une des dimensions est supérieure à 25% de la hauteur du bâtiment ou supérieure à 5 mètres, support inclus ;
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagements admis dans la zone ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, à l'exception de celles visées à l'article 2.

Sont en outre interdits dans le secteur UD 2-3, UD 2-4 et UD 2-5 :

- Les constructions destinées aux exploitations agricoles et forestières ;
- Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail ;
- Les constructions destinées à la restauration ;
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique.

Sont en outre interdits dans le secteur UD 2-5 :

- Les constructions destinées aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

Article 2 : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), sont admises sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :

Dans l'ensemble de la zone :

- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques exclusivement affectés aux services de secours, de sécurité et à l'exercice de l'autorité de l'Etat et des collectivités (pompiers, services d'urgence médicale, services de police et de gendarmerie, alerte et sécurité des populations...) ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation qui concourent au fonctionnement urbain et aux activités de proximité telles que : réparation

automobile, pressing, déchèterie, station-service, chauffage et climatisation collectifs, service de santé, parc de stationnement couvert, combustion, etc. ;

En outre, dans les secteurs UD 2-1, UD 2-2 et UD 2-6 :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation sous réserve d'être liées aux constructions nécessaires à l'exploitation agricole et forestière et de ne pas entraîner pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises.

En outre, dans les secteurs UD 2-1 et UD 2-2 :

- Les constructions artisanales affiliées à l'industrie ;
- Les constructions destinées aux entrepôts affectés aux activités de logistique urbaine.

En outre, dans le secteur UD 2-1, UD 2-6 et UD 2-7 :

- Les constructions destinées à l'artisanat, au commerce détail sous réserve de ne pas représenter plus de 30 % de la surface de plancher (SDP) à réaliser au sein d'une construction ;
- Les constructions destinées au commerce de gros sous réserve de ne pas représenter plus de 30 % de la surface de plancher (SDP) à réaliser au sein d'une construction.

En outre, dans le secteur UD 2-1 et UD 2-6 :

- Les constructions destinées aux écoles ou instituts de formation supérieure, y compris les logements destinés exclusivement aux élèves qui y étudient, sous réserve que les locaux affectés à la formation représentent au moins 60 % de la surface de plancher projetée sur l'unité foncière ;

En outre, dans le secteur UD 2-5 et UD 2-6 :

- Les constructions destinées à l'industrie ;

En outre, dans le secteur UD 2-1 :

- La réhabilitation et l'extension mesurée des constructions existantes à destination d'hébergement des personnes en difficulté ;

En outre, dans le secteur UD 2-4 et UD 2-7 :

- Les constructions destinées à l'hébergement ;

En outre, dans le secteur UD 2-6 :

- Les constructions destinées aux entrepôts.

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES
--

Article 4 : Emprise

Emprise au sol :

Non réglementé.

Emprise bâtie :

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

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

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'aux façades des constructions prises dans le plan vertical du nu de celles-ci.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles d'implantations définies par le présent article s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet :

Dispositions générales

Les dispositions de la « **partie 2 : dispositions relatives aux implantations** » du présent **règlement écrit** s'appliquent.

Dispositions particulières indiquées au **règlement graphique (pièce A : zonage)** le long de certaines voies

Nonobstant les dispositions générales énoncées ci-avant, lorsqu'une limite de référence est fixée au **règlement graphique (pièce A : zonage)**, les constructions doivent être implantées à l'alignement (= limite de référence fixe) ou en recul (= limite de référence minimale) de cette limite de référence, comme indiqué au **règlement graphique (pièce A : zonage)**.

Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Pour contribuer à un meilleur ordonnancement de la rue, de l'espace urbain, à une animation et un rythme de la façade sur voie lorsque l'expression architecturale le justifie ;
- Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élément architectural ou paysager pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural ou pour des motifs d'ordre écologiques ;
- Lorsque le projet de construction est édifié à l'intérieur d'une opération d'ensemble de plus de 0,8 hectare ;
- En cas de surélévation d'une construction existante ne respectant pas le recul imposé sans toutefois modifier l'emprise bâtie existante ;
- Pour les constructions édifiées à l'angle de 2 voies pour lesquelles un pan coupé peut être demandé ;
- Lorsqu'il s'agit d'un équipement d'intérêt collectif et/ou de service public, ou d'un ouvrage technique d'intérêt public.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), considérant que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles d'implantations par rapport aux limites séparatives s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet :

Dispositions générales

Les dispositions de la « **partie 2 : dispositions relatives aux implantations** » du présent **règlement écrit** s'appliquent.

Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Pour contribuer à un meilleur ordonnancement de la rue, de l'espace urbain, à une animation et un rythme de la façade sur voie lorsque l'expression architecturale le justifie ;
- Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élément architectural ou paysager, pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural ou pour des motifs d'ordre écologiques ;
- Lorsque le projet de construction est édifié à l'intérieur d'une opération d'ensemble de plus de 0,8 hectare ;
- En cas de surélévation d'une construction existante ne respectant pas le retrait imposé sans toutefois modifier l'emprise bâtie existante ;
- Lorsqu'il s'agit d'un équipement d'intérêt collectif et/ou de service public, ou d'un ouvrage technique d'intérêt public.

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

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les dispositions de la « **partie 2 : dispositions relatives aux implantations** » du présent **règlement écrit** s'appliquent.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article 8 : Hauteur maximale des constructions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), la hauteur maximale des constructions est déterminée au **règlement graphique (pièce B : hauteurs)**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article 9 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

9.1. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les dispositions de la **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et celles figurant au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)** s'appliquent.

9.2. Éléments de paysage et de patrimoine

Les éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural sont identifiés en **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et localisés au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)**.

Article 10 : Performances énergétiques et environnementales

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

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

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

11.1. Traitement paysager des espaces non bâtis

▪ *Plantations et arbres de haute tige*

Les plantations doivent être composées d'espèces locales, limitant les besoins en eau. Il est imposé au minimum 1 arbre de haute tige planté ou existant pour 100 m² d'espace perméable.

De manière générale, la plantation d'arbres de moyen à grand développement est à concevoir en pleine terre. Les emprises de pleine terre et le choix des espèces sont déterminés en cohérence afin de permettre un développement harmonieux des systèmes racinaires et des houppiers. Dans cette optique et afin de contribuer au paysage perçu depuis l'espace public, il est préconisé, le cas échéant, de valoriser les espaces de pleine terre situés à la fois dans la bande de retrait par rapport à l'espace public et dans la bande de retrait par rapport aux limites séparatives.

En cas d'abattage, il est demandé de replanter 2 arbres de haute tige de valeur au moins équivalente (notamment en termes de dimensions, d'espèces et de valeur esthétique et écologique) pour 1 arbre de haute tige abattu sur une même unité foncière. En cas d'impossibilité technique avérée, ce principe de compensation pourra être ramené à 1 arbre replanté de valeur au moins équivalente pour 1 arbre abattu.

▪ *Traitement paysager des aires de stationnement de surface*

Les aires de stationnement extérieures doivent être conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

Il est exigé la plantation d'1 arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.

Les plantations doivent être réparties sur l'ensemble de l'aire de stationnement de manière à ombrager les places. Lorsque 75 % des places de stationnement sont recouvertes de panneaux photovoltaïques, les arbres qui seront plantés peuvent néanmoins être regroupés sur la parcelle.

Les arbres de haute tige existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

Ces plantations doivent être organisées dans une composition paysagère pérenne de qualité. Le traitement au sol des aires de stationnement doit permettre de faciliter l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées.

Les dispositions de l'article 11.1 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

11.2. Traitement des espaces perméables

Les espaces perméables doivent être intégrés dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, en tant que composante de paysage et de biodiversité, selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

La végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres doivent être pris en considération lors de l'établissement du projet. Celui-ci doit être étudié dans le sens d'une conservation maximum des plantations.

Le traitement des espaces perméables doit également prendre en compte :

- La gestion de l'eau pluviale en relation avec la topographie, la géologie et la configuration du terrain, en limitant au strict nécessaire les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...) et en concevant un

aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modèles de terrain, bassins, noues, stockage enterré...);

- La superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés et plantés pour assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces perméables sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique ;
- Les plantations existantes sur le terrain afin de prendre en considération lors de l'établissement du projet la végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres existants et de maintenir les sujets les plus significatifs dans l'aménagement des espaces végétalisés.

▪ *Traitement des espaces perméables à l'échelle de l'unité foncière*

Dans l'ensemble de la zone, les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent.

Les dispositions de l'article 11.2 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article 12 : Stationnement

Conformément au Lexique (Titre I), les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) et celles figurant au **règlement graphique (pièce F : stationnement)** s'appliquent.

ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

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

- 14.1 - Eau potable
- 14.2 - Défense extérieure contre l'incendie
- 14.3 - Réseaux de chaleur
- 14.4 - Assainissement

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

Article 15 : Infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

ZONE UD 3

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UD 3 correspond aux zones commerciales monofonctionnelles que leurs spécificités rendent impropres à une mutation au bénéfice de la mixité urbaine. Les constructions et aménagements entrepris au sein de ces zones devront s'attacher à ne pas dégrader les conditions de fonctionnement existantes et à améliorer les caractéristiques environnementales et paysagères de ces zones.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

Article 1 : Types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions destinées à l'habitation ;
- Les centres de congrès et d'exposition ;
- Les constructions destinées à l'industrie à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées aux entrepôts à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les terrains de campings ou de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs (P.R.L) et les villages vacances ;
- Les résidences mobiles de loisirs et les Habitats Légers de Loisirs (H.L.L) ;
- Le stationnement isolé de caravanes ;
- Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et des résidences mobiles de loisirs ;
- Les casses automobiles, dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides, de déchets ;
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagements admis dans la zone ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, à l'exception de celles visées à l'article 2.

Sont interdits dans le secteur UD 3-3 :

- Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole et forestière.

Sont interdits dans les secteurs UD 3-1, UD 3-2, UD 3-3 et UD 3-5 :

- Les constructions destinées aux bureaux.

Article 2 : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), sont admises sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :

Dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions destinées aux entrepôts affectés aux activités de logistique urbaine ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation qui concourent au fonctionnement urbain et aux activités de proximité telles que : réparation automobile, pressing, déchèterie, station-service, chauffage et climatisation collectifs, service de santé, parc de stationnement couvert, combustion, etc. ;

Dans les secteurs, UD 3-2, UD 3-3 et UD 3-5 :

- Les constructions artisanales affiliées à l'industrie.

Dans les secteurs, UD 3-1 et UD 3-4 :

- L'extension mesurée des constructions artisanales affiliées à l'industrie à condition qu'elle ne présente pas un caractère répétitif et ne conduise pas à une extension supérieure à 30 % de la surface de plancher existante.

Dans les secteurs, UD 3-1, UD 3-2, UD 3-4 et UD 3-5 :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation nécessaires à l'exploitation agricole et forestière.

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES
--

Article 4 : Emprise

Emprise au sol :

Non réglementé

Emprise bâtie :

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

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

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'aux façades des constructions prises dans le plan vertical du nu de celles-ci.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles d'implantations définies par le présent article s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet :

Dispositions générales

Les dispositions de la « **partie 2 : dispositions relatives aux implantations** » du présent **règlement écrit** s'appliquent.

Dispositions particulières indiquées au **règlement graphique (pièce A : zonage)** le long de certaines voies

Nonobstant les dispositions générales énoncées ci-avant, lorsqu'une limite de référence est fixée au **règlement graphique (pièce A : zonage)**, les constructions doivent être implantées à l'alignement (= limite de référence fixe) ou en recul (= limite de référence minimale) de cette limite de référence, comme indiqué au **règlement graphique (pièce A : zonage)**.

Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Pour contribuer à un meilleur ordonnancement de la rue, de l'espace urbain, à une animation et un rythme de la façade sur voie lorsque l'expression architecturale le justifie ;
- Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élément architectural ou paysager pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural ou pour des motifs d'ordre écologiques ;
- Lorsque le projet de construction est édifié à l'intérieur d'une opération d'ensemble de plus de 0,8 hectare ;
- En cas de surélévation d'une construction existante ne respectant pas le recul imposé sans toutefois modifier l'emprise bâtie existante ;
- Pour les constructions édifiées à l'angle de 2 voies pour lesquelles un pan coupé peut être demandé ;
- Lorsqu'il s'agit d'un équipement d'intérêt collectif et/ou de service public, ou un ouvrage technique d'intérêt public.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), considérant que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles d'implantations par rapport aux limites séparatives s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet :

Dispositions générales

Les dispositions de la « **partie 2 : dispositions relatives aux implantations** » du présent [règlement écrit](#) s'appliquent.

Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Pour contribuer à un meilleur ordonnancement de la rue, de l'espace urbain, à une animation et un rythme de la façade sur voie lorsque l'expression architecturale le justifie ;
- Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élément architectural ou paysager, pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural ou pour des motifs d'ordre écologiques ;
- Lorsque le projet de construction est édifié à l'intérieur d'une opération d'ensemble de plus de 0,8 hectare ;
- En cas de surélévation d'une construction existante ne respectant pas le retrait imposé sans toutefois modifier l'emprise bâtie existante ;
- Lorsqu'il s'agit d'un équipement d'intérêt collectif et/ou de service public, ou un ouvrage technique d'intérêt public.

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

Sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les dispositions de la « **partie 2 : dispositions relatives aux implantations** » du présent [règlement écrit](#) s'appliquent.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article 8 : Hauteur maximale des constructions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), la hauteur maximale des constructions est déterminée au **règlement graphique (pièce B : hauteurs)**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article 9 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

9.1. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les dispositions de la **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et celles figurant au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)** s'appliquent.

9.2. Éléments de paysage et de patrimoine

Les éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural sont identifiés en **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et localisés au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)**.

Article 10 : Performances énergétiques et environnementales

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

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

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

11.1. Traitement paysager des espaces non bâtis

▪ *Plantations et arbres de haute tige*

Les plantations doivent être composées d'espèces locales, limitant les besoins en eau. Il est imposé au minimum 1 arbre de haute tige planté ou existant pour 100 m² d'espace perméable.

De manière générale, la plantation d'arbres de moyen à grand développement est à concevoir en pleine terre. Les emprises de pleine terre et le choix des espèces sont déterminés en cohérence afin de permettre un développement harmonieux des systèmes racinaires et des houppiers. Dans cette optique et afin de contribuer au paysage perçu depuis l'espace public, il est préconisé, le cas échéant, de valoriser les espaces de pleine terre situés à la fois dans la bande de retrait par rapport à l'espace public et dans la bande de retrait par rapport aux limites séparatives.

En cas d'abattage, il est demandé de replanter 2 arbres de haute tige de valeur au moins équivalente (notamment en termes de dimensions, d'espèces et de valeur esthétique et écologique) pour 1 arbre de haute tige abattu sur une même unité foncière. En cas d'impossibilité technique avérée, ce principe de compensation pourra être ramené à 1 arbre replanté de valeur au moins équivalente pour 1 arbre abattu.

▪ *Traitement paysager des aires de stationnement de surface*

Les aires de stationnement extérieures doivent être conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

Il est exigé la plantation d'1 arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.

Les plantations doivent être réparties sur l'ensemble de l'aire de stationnement de manière à ombrager les places. Lorsque 75 % des places de stationnement sont recouvertes de panneaux photovoltaïques, les arbres qui seront plantés peuvent néanmoins être regroupés sur la parcelle.

Les arbres de haute tige existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

Ces plantations doivent être organisées dans une composition paysagère pérenne de qualité. Le traitement au sol des aires de stationnement doit permettre de faciliter l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées.

Les dispositions de l'article 11.1 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

11.2. Traitement des espaces perméables

Les espaces perméables doivent être intégrés dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, en tant que composante de paysage et de biodiversité, selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

La végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres doivent être pris en considération lors de l'établissement du projet. Celui-ci doit être étudié dans le sens d'une conservation maximum des plantations.

Le traitement des espaces perméables doit également prendre en compte :

- La gestion de l'eau pluviale en relation avec la topographie, la géologie et la configuration du terrain, en limitant au strict nécessaire les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...) et en concevant un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modèles de terrain, bassins, noues, stockage enterré...);
- La superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés et plantés pour assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces perméables sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique ;
- Les plantations existantes sur le terrain afin de prendre en considération lors de l'établissement du projet la végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres existants et de maintenir les sujets les plus significatifs dans l'aménagement des espaces végétalisés.

▪ *Traitement des espaces perméables à l'échelle de l'unité foncière*

Dans l'ensemble de la zone, les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent.

Les dispositions de l'article 11.2 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article 12 : Stationnement

Conformément au Lexique (Titre I), les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) et celles figurant au **règlement graphique (pièce F : stationnement)** s'appliquent.

ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

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

- 14.1 - Eau potable
- 14.2 - Défense extérieure contre l'incendie
- 14.3 - Réseaux de chaleur
- 14.4 - Assainissement

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

Article 15 : Infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

ZONE UD 4

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UD 4 recouvre de grandes unités foncières appartenant à des propriétaires à caractère institutionnel. Ces unités foncières correspondent le plus souvent à de grands équipements collectifs, publics ou privés.

Les constructions et aménagements envisagés dans ces zones devront répondre aux besoins d'évolution des institutions qui occupent ces secteurs.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

Article 1 : Types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions destinées à l'habitation à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées au commerce de gros à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées à l'industrie à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées aux bureaux à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées aux entrepôts à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Le stationnement isolé de caravanes ;
- Les casses automobiles, dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides, de déchets ;
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagements admis dans la zone ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, à l'exception de celles visées à l'article 2.

Sont interdits dans le secteur UD 4-3 :

- Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions destinées à l'hébergement ;
- Les constructions destinées à la restauration ;
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique ;
- Les cinémas ;
- Les centres de congrès et d'expositions.

Article 2 : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), sont admises sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :

Dans l'ensemble de la zone :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation qui concourent au fonctionnement urbain et aux activités de proximité telles que : réparation automobile, pressing, déchèterie, station-service, chauffage et climatisation collectifs, service de santé, parc de stationnement couvert, combustion, etc. ;

Dans les secteurs UD 4-1, UD 4-2, UD 4-4, UD 4-5 et UD 4-6 :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à nécessaires à l'exploitation agricole et forestière.

Dans le secteur UD 4-1 :

Sont admises sous réserve d'être liées aux occupations et utilisations des sols existantes dans le secteur concerné ou nécessaires au renforcement du pôle d'activités et de recherche Montpellier Med Vallée dans les domaines de l'alimentation, de la santé, du bien-être, de l'agroécologie, ainsi que de l'environnement :

- Les constructions destinées à l'habitation ;
- Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail ;
- Les constructions destinées à la restauration ;
- Les constructions destinées au commerce de gros ;
- Les constructions destinées aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique ;
- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions destinées aux bureaux ;

Dans les secteurs UD 4-1, UD 4-2 et UD 4-5 :

- Les constructions destinées aux entrepôts.

Dans les secteurs UD 4-2, UD 4-4 et UD 4-5 :

- Les constructions à destination d'hébergement ;
- Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail ;
- Les constructions destinées aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;

Dans le secteur UD 4-5 :

- Les constructions destinées au logement.

Dans le secteur UD 4-6 :

- Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail ;
- Les constructions destinées au commerce de gros ;
- Les constructions destinées aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions destinées aux bureaux ;
- Les constructions destinées aux entrepôts.

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES
--

Article 4 : Emprise

Emprise au sol :

Non règlementé

Emprise bâtie :

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

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

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'aux façades des constructions prises dans le plan vertical du nu de celles-ci.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles d'implantations définies par le présent article s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet :

Dispositions générales

Les dispositions de la « **partie 2 : dispositions relatives aux implantations** » du présent **règlement écrit** s'appliquent.

Dispositions particulières indiquées au **règlement graphique (pièce A : zonage)** le long de certaines voies

Nonobstant les dispositions générales énoncées ci-avant, lorsqu'une limite de référence est fixée au **règlement graphique (pièce A : zonage)**, les constructions doivent être implantées à l'alignement (= limite de référence fixe) ou en recul (= limite de référence minimale) de cette limite de référence, comme indiqué au **règlement graphique (pièce A : zonage)**.

Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Pour contribuer à un meilleur ordonnancement de la rue, de l'espace urbain, à une animation et un rythme de la façade sur voie lorsque l'expression architecturale le justifie ;
- Pour les constructions accueillant des rez-de-chaussée commerciaux ou d'activités ;
- Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élément architectural ou paysager pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural ou pour des motifs d'ordre écologiques ;
- Lorsque le projet de construction est édifié à l'intérieur d'une opération d'ensemble de plus de 0,8 hectare ;
- En cas de surélévation d'une construction existante ne respectant pas le recul imposé sans toutefois modifier l'emprise bâtie existante ;
- Pour les constructions édifiées à l'angle de 2 voies pour lesquelles un pan coupé peut être demandé ;
- Lorsqu'il s'agit d'un équipement d'intérêt collectif et/ou de service public, ou d'un ouvrage technique d'intérêt public.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), considérant que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles d'implantations par rapport aux limites séparatives s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet :

Dispositions générales

Les dispositions de la « **partie 2 : dispositions relatives aux implantations** » du présent **règlement écrit** s'appliquent.

Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Pour contribuer à un meilleur ordonnancement de la rue, de l'espace urbain, à une animation et un rythme de la façade sur voie lorsque l'expression architecturale le justifie ;
- Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élément architectural ou paysager, pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural ou pour des motifs d'ordre écologiques ;
- Lorsque le projet de construction est édifié à l'intérieur d'une opération d'ensemble de plus 0,8 hectare ;
- En cas de surélévation d'une construction existante ne respectant pas le retrait imposé sans toutefois modifier l'emprise bâtie existante ;
- Lorsqu'il s'agit d'un équipement d'intérêt collectif et/ou de service public, ou d'un ouvrage technique d'intérêt public.

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

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les dispositions de la « **partie 2 : dispositions relatives aux implantations** » du présent **règlement écrit** s'appliquent.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article 8 : Hauteur maximale des constructions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), la hauteur maximale des constructions est déterminée au **règlement graphique (pièce B : hauteurs)**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article 9 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

9.1. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les dispositions de la **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et celles figurant au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)** s'appliquent.

9.2. Éléments de paysage et de patrimoine

Les éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural sont identifiés en **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et localisés au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)**.

Article 10 : Performances énergétiques et environnementales

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

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

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

11.1. Traitement paysager des espaces non bâtis

▪ *Plantations et arbres de haute tige*

Les plantations doivent être composées d'espèces locales, limitant les besoins en eau. Il est imposé au minimum 1 arbre de haute tige planté ou existant pour 100 m² d'espace perméable.

De manière générale, la plantation d'arbres de moyen à grand développement est à concevoir en pleine terre. Les emprises de pleine terre et le choix des espèces sont déterminés en cohérence afin de permettre un développement harmonieux des systèmes racinaires et des houppiers. Dans cette optique et afin de contribuer au paysage perçu depuis l'espace public, il est préconisé, le cas échéant, de valoriser les espaces de pleine terre situés à la fois dans la bande de retrait par rapport à l'espace public et dans la bande de retrait par rapport aux limites séparatives.

En cas d'abattage, il est demandé de replanter 2 arbres de haute tige de valeur au moins équivalente (notamment en termes de dimensions, d'espèces et de valeur esthétique et écologique) pour 1 arbre de haute tige abattu sur une même unité foncière. En cas d'impossibilité technique avérée, ce principe de compensation pourra être ramené à 1 arbre replanté de valeur au moins équivalente pour 1 arbre abattu.

▪ *Traitement paysager des aires de stationnement de surface*

Les aires de stationnement extérieures doivent être conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

Il est exigé la plantation d'1 arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.

Les plantations doivent être réparties sur l'ensemble de l'aire de stationnement de manière à ombrager les places. Lorsque 75 % des places de stationnement sont recouvertes de panneaux photovoltaïques, les arbres qui seront plantés peuvent néanmoins être regroupés sur la parcelle.

Les arbres de haute tige existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

Ces plantations doivent être organisées dans une composition paysagère pérenne de qualité. Le traitement au sol des aires de stationnement doit permettre de faciliter l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées.

Les dispositions de l'article 11.1 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

11.2. Traitement des espaces perméables

Les espaces perméables doivent être intégrés dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, en tant que composante de paysage et de biodiversité, selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

La végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres doivent être pris en considération lors de l'établissement du projet. Celui-ci doit être étudié dans le sens d'une conservation maximum des plantations.

Le traitement des espaces perméables doit également prendre en compte :

- La gestion de l'eau pluviale en relation avec la topographie, la géologie et la configuration du terrain, en limitant au strict nécessaire les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...) et en concevant un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modèles de terrain, bassins, noues, stockage enterré...);

- La superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés et plantés pour assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces perméables sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique ;
- Les plantations existantes sur le terrain afin de prendre en considération lors de l'établissement du projet la végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres existants et de maintenir les sujets les plus significatifs dans l'aménagement des espaces végétalisés.

▪ *Traitement des espaces perméables à l'échelle de l'unité foncière*

Dans l'ensemble de la zone, les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent.

Les dispositions de l'article 11.2 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article 12 : Stationnement

Conformément au Lexique (Titre I), les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) et celles figurant au **règlement graphique (pièce F : stationnement)** s'appliquent.

ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

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

- 14.1 - Eau potable
- 14.2 - Défense extérieure contre l'incendie
- 14.3 - Réseaux de chaleur
- 14.4 - Assainissement

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

Article 15 : Infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

ZONE UD 5

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UD 5 correspond à un tissu urbain dont la vocation principale est l'accueil d'activités hospitalières, sanitaires, médico-sociales, universitaires ainsi que les établissements d'enseignement et de recherche qui peuvent y être associés.

Les constructions et aménagements envisagés dans ces zones devront répondre aux besoins d'évolution des établissements qui occupent ces secteurs (besoins exclusivement liés aux types d'utilisation ou d'occupation du sol existants).

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

Article 1 : Types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

- Les cinémas ;
- Les centres de congrès et d'exposition ;
- Les constructions destinées au logement à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées au commerce de gros à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées à l'industrie à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées aux entrepôts à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances ;
- Les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs (H.L.L) ;
- Le stationnement isolé de caravanes ;
- Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et des résidences mobiles de loisirs ;
- Les casses automobiles, dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides, de déchets ;
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagements admis dans la zone ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation à l'exception de celles visées à l'article 2.

Article 2 : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), sont admises sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :

Dans l'ensemble de la zone :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation qui concourent au fonctionnement urbain et aux activités de proximité telles que : réparation automobile, pressing, déchèterie, station-service, chauffage et climatisation collectifs, service de santé, parc de stationnement couvert, combustion, etc. ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation qui concourent au fonctionnement des activités hospitalières, sanitaires, médico-sociales et universitaires ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation nécessaires à l'exploitation agricole et forestière.

Dans le secteur UD 5-1 et UD 5-4 :

Sont admises sous réserve d'être liées aux occupations et utilisations des sols existantes dans le secteur concerné ou nécessaires au renforcement du pôle d'activités et de recherche Montpellier Med Vallée dans les domaines de l'alimentation, de la santé, du bien-être, de l'agroécologie, ainsi que de l'environnement :

- Les constructions destinées au logement ;
- Les constructions destinées à l'hébergement ;
- Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail ;

- Les constructions destinées à la restauration ;
- Les constructions destinées au commerce de gros ;
- Les constructions destinées aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique ;
- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions destinées aux entrepôts ;
- Les constructions destinées aux bureaux.

Dans les secteurs UD 5-2 :

- Les constructions artisanales affiliées à l'industrie ;
- Les constructions destinées aux entrepôts affectés aux activités de logistique urbaine.

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 4 : Emprise

Emprise au sol :

Non réglementé

Emprise bâtie :

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

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

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'aux façades des constructions prises dans le plan vertical du nu de celles-ci.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles d'implantations définies par le présent article s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet :

Dispositions générales

Les dispositions de la « **partie 2 : dispositions relatives aux implantations** » du présent **règlement écrit** s'appliquent.

Dispositions particulières indiquées au **règlement graphique (pièce A : zonage)** le long de certaines voies

Nonobstant les dispositions générales énoncées ci-avant, lorsqu'une limite de référence est fixée au **règlement graphique (pièce A : zonage)**, les constructions doivent être implantées à l'alignement (= limite de référence fixe) ou en recul (= limite de référence minimale) de cette limite de référence, comme indiqué au **règlement graphique (pièce A : zonage)**.

Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Pour contribuer à un meilleur ordonnancement de la rue, de l'espace urbain, à une animation et un rythme de la façade sur voie lorsque l'expression architecturale le justifie ;
- Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élément architectural ou paysager pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural ou pour des motifs d'ordre écologiques ;
- Lorsque le projet de construction est édifié à l'intérieur d'une opération d'ensemble de plus de 0,8 hectare ;
- En cas de surélévation d'une construction existante ne respectant pas le recul imposé sans toutefois modifier l'emprise bâtie existante ;
- Pour les constructions édifiées à l'angle de 2 voies pour lesquelles un pan coupé peut être demandé ;
- Lorsqu'il s'agit d'un équipement d'intérêt collectif et/ou de service public, ou un ouvrage technique d'intérêt public.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), considérant que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles d'implantations par rapport aux limites séparatives s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet :

Dispositions générales

Les dispositions de la « **partie 2 : dispositions relatives aux implantations** » du présent [règlement écrit](#) s'appliquent.

Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Pour contribuer à un meilleur ordonnancement de la rue, de l'espace urbain, à une animation et un rythme de la façade sur voie lorsque l'expression architecturale le justifie ;
- Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élément architectural ou paysager, pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural ou pour des motifs d'ordre écologiques ;
- Lorsque le projet de construction est édifié à l'intérieur d'une opération d'ensemble de plus de 0,8 hectare ;
- En cas de surélévation d'une construction existante ne respectant pas le retrait imposé sans toutefois modifier l'emprise bâtie existante ;
- Lorsqu'il s'agit d'un équipement d'intérêt collectif et/ou de service public, ou un ouvrage technique d'intérêt public.

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

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les dispositions de la « **partie 2 : dispositions relatives aux implantations** » du présent **règlement écrit** s'appliquent.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article 8 : Hauteur maximale des constructions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), la hauteur maximale des constructions est déterminée au **règlement graphique (pièce B : hauteurs)**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article 9 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

9.1. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les dispositions de la **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et celles figurant au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)** s'appliquent.

9.2. Éléments de paysage et de patrimoine

Les éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural sont identifiés en **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et localisés au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)**.

Article 10 : Performances énergétiques et environnementales

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

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

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

11.1. Traitement paysager des espaces non bâtis

▪ *Plantations et arbres de haute tige*

Les plantations doivent être composées d'espèces locales, limitant les besoins en eau. Il est imposé au minimum 1 arbre de haute tige planté ou existant pour 100 m² d'espace perméable.

De manière générale, la plantation d'arbres de moyen à grand développement est à concevoir en pleine terre. Les emprises de pleine terre et le choix des espèces sont déterminés en cohérence afin de permettre un développement harmonieux des systèmes racinaires et des houppiers. Dans cette optique et afin de contribuer au paysage perçu depuis l'espace public, il est préconisé, le cas échéant, de valoriser les espaces de pleine terre situés à la fois dans la bande de retrait par rapport à l'espace public et dans la bande de retrait par rapport aux limites séparatives.

En cas d'abattage, il est demandé de replanter 2 arbres de haute tige de valeur au moins équivalente (notamment en termes de dimensions, d'espèces et de valeur esthétique et écologique) pour 1 arbre de haute tige abattu sur une même unité foncière. En cas d'impossibilité technique avérée, ce principe de compensation pourra être ramené à 1 arbre replanté de valeur au moins équivalente pour 1 arbre abattu.

▪ *Traitement paysager des aires de stationnement de surface*

Les aires de stationnement extérieures doivent être conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

Il est exigé la plantation d'1 arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.

Les plantations doivent être réparties sur l'ensemble de l'aire de stationnement de manière à ombrager les places. Lorsque 75 % des places de stationnement sont recouvertes de panneaux photovoltaïques, les arbres qui seront plantés peuvent néanmoins être regroupés sur la parcelle.

Les arbres de haute tige existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

Ces plantations doivent être organisées dans une composition paysagère pérenne de qualité. Le traitement au sol des aires de stationnement doit permettre de faciliter l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées.

Les dispositions de l'article 11.1 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

11.2. Traitement des espaces perméables

Les espaces perméables doivent être intégrés dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, en tant que composante de paysage et de biodiversité, selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

La végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres doivent être pris en considération lors de l'établissement du projet. Celui-ci doit être étudié dans le sens d'une conservation maximum des plantations.

Le traitement des espaces perméables doit également prendre en compte :

- La gestion de l'eau pluviale en relation avec la topographie, la géologie et la configuration du terrain, en limitant au strict nécessaire les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...) et en concevant un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modèles de terrain, bassins, noues, stockage enterré...);
- La superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés et plantés pour assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces perméables sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique ;
- Les plantations existantes sur le terrain afin de prendre en considération lors de l'établissement du projet la végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres existants et de maintenir les sujets les plus significatifs dans l'aménagement des espaces végétalisés.

▪ *Traitement des espaces perméables à l'échelle de l'unité foncière*

Dans l'ensemble de la zone, les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent.

Les dispositions de l'article 11.2 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article 12 : Stationnement

Conformément au Lexique (Titre I), les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) et celles figurant au **règlement graphique (pièce F : stationnement)** s'appliquent.

ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

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

14.1 - Eau potable

14.2 - Défense extérieure contre l'incendie

14.3 - Réseaux de chaleur

14.4 - Assainissement

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

Article 15 : Infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

.

ZONE UD 6

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UD 6 accueille principalement des activités dédiées aux loisirs, au tourisme et aux activités sportives.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

Article 1 : Types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions destinées à l'hébergement ;
- Les constructions destinées au commerce de gros ;
- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions destinées aux logements à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées aux entrepôts à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Le stationnement isolé de caravanes ;
- Les casses automobiles, dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides, de déchets ;
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagements admis dans la zone ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, à l'exception de celles visées à l'article 2.

Sont interdits dans le secteur UD 6-3 :

- Les cinémas.

Sont interdits dans les secteurs UD 6-1, UD 6-2, UD 6-3 et UD 6-5 :

- Les constructions destinées aux bureaux.

Article 2 : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), sont admises sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :

Dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail ;
- Les constructions destinées aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation qui concourent au fonctionnement urbain et aux activités de proximité telles que : réparation automobile, pressing, déchèterie, station-service, chauffage et climatisation collectifs, service de santé, parc de stationnement couvert, combustion, etc.

Dans le secteur UD 6-5 :

- Les constructions destinées au logement.

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 4 : Emprise

Emprise au sol :

Non règlementé

Emprise bâtie :

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

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

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'aux façades des constructions prises dans le plan vertical du nu de celles-ci.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles d'implantations définies par le présent article s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet :

Dispositions générales

Les dispositions de la « **partie 2 : dispositions relatives aux implantations** » du présent **règlement écrit** s'appliquent.

Dispositions particulières indiquées au **règlement graphique (pièce A : zonage)** le long de certaines voies

Nonobstant les dispositions générales énoncées ci-avant, lorsqu'une limite de référence est fixée au **règlement graphique (pièce A : zonage)**, les constructions doivent être implantées à l'alignement (= limite de référence fixe) ou en recul (= limite de référence minimale) de cette limite de référence, comme indiqué au **règlement graphique (pièce A : zonage)**.

Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Pour contribuer à un meilleur ordonnancement de la rue, de l'espace urbain, à une animation et un rythme de la façade sur voie lorsque l'expression architecturale le justifie ;
- Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élément architectural ou paysager pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural ou pour des motifs d'ordre écologiques ;
- Lorsque le projet de construction est édifié à l'intérieur d'une opération d'ensemble de plus de 0,8 hectare ;
- En cas de surélévation d'une construction existante ne respectant pas le recul imposé sans toutefois modifier l'emprise bâtie existante ;

- Pour les constructions édifiées à l'angle de 2 voies pour lesquelles un pan coupé peut être demandé ;
- Lorsqu'il s'agit d'un équipement d'intérêt collectif et/ou de service public, ou d'un ouvrage technique d'intérêt public.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), considérant que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles d'implantations par rapport aux limites séparatives s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet :

Dispositions générales

Les dispositions de la « **partie 2 : dispositions relatives aux implantations** » du présent **règlement écrit** s'appliquent.

Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Pour contribuer à un meilleur ordonnancement de la rue, de l'espace urbain, à une animation et un rythme de la façade sur voie lorsque l'expression architecturale le justifie ;
- Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élément architectural ou paysager, pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural ou pour des motifs d'ordre écologiques ;
- Lorsque le projet de construction est édifié à l'intérieur d'une opération d'ensemble de plus 0,8 hectare ;
- En cas de surélévation d'une construction existante ne respectant pas le retrait imposé sans toutefois modifier l'emprise bâtie existante ;
- Lorsqu'il s'agit d'un équipement d'intérêt collectif et/ou de service public, ou d'un ouvrage technique d'intérêt public.

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

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les dispositions de la « **partie 2 : dispositions relatives aux implantations** » du présent **règlement écrit** s'appliquent.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article 8 : Hauteur maximale des constructions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), la hauteur maximale des constructions est déterminée au **règlement graphique (pièce B : hauteurs)**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article 9 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

9.1. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les dispositions de la **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et celles figurant au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)** s'appliquent.

9.2. Éléments de paysage et de patrimoine

Les éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural sont identifiés en **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et localisés au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)**.

Article 10 : Performances énergétiques et environnementales

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

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

Conformément au lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

11.1. Traitement paysager des espaces non bâtis

▪ *Plantations et arbres de haute tige*

Les plantations doivent être composées d'espèces locales, limitant les besoins en eau. Il est imposé au minimum 1 arbre de haute tige planté ou existant pour 100 m² d'espace perméable.

De manière générale, la plantation d'arbres de moyen à grand développement est à concevoir en pleine terre. Les emprises de pleine terre et le choix des espèces sont déterminés en cohérence afin de permettre un développement harmonieux des systèmes racinaires et des houppiers. Dans cette optique et afin de contribuer au paysage perçu depuis l'espace public, il est préconisé, le cas échéant, de valoriser les espaces de pleine terre situés à la fois dans la bande de retrait par rapport à l'espace public et dans la bande de retrait par rapport aux limites séparatives.

En cas d'abattage, il est demandé de replanter 2 arbres de haute tige de valeur au moins équivalente (notamment en termes de dimensions, d'espèces et de valeur esthétique et écologique) pour 1 arbre de haute tige abattu sur une même unité foncière. En cas d'impossibilité technique avérée, ce principe de compensation pourra être ramené à 1 arbre replanté de valeur au moins équivalente pour 1 arbre abattu.

▪ *Traitement paysager des aires de stationnement de surface*

Les aires de stationnement extérieures doivent être conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

Il est exigé la plantation d'1 arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.

Les plantations doivent être réparties sur l'ensemble de l'aire de stationnement de manière à ombrager les places. Lorsque 75 % des places de stationnement sont recouvertes de panneaux photovoltaïques, les arbres qui seront plantés peuvent néanmoins être regroupés sur la parcelle.

Les arbres de haute tige existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

Ces plantations doivent être organisées dans une composition paysagère pérenne de qualité. Le traitement au sol des aires de stationnement doit permettre de faciliter l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées.

Les dispositions de l'article 11.1 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

11.2. Traitement des espaces perméables

Les espaces perméables doivent être intégrés dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, en tant que composante de paysage et de biodiversité, selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

La végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres doivent être pris en considération lors de l'établissement du projet. Celui-ci doit être étudié dans le sens d'une conservation maximum des plantations.

Le traitement des espaces perméables doit également prendre en compte :

- La gestion de l'eau pluviale en relation avec la topographie, la géologie et la configuration du terrain, en limitant au strict nécessaire les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...) et en concevant un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modèles de terrain, bassins, noues, stockage enterré...);
- La superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés et plantés pour assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces perméables sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique ;
- Les plantations existantes sur le terrain afin de prendre en considération lors de l'établissement du projet la végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres existants et de maintenir les sujets les plus significatifs dans l'aménagement des espaces végétalisés.

▪ *Traitement des espaces perméables à l'échelle de l'unité foncière*

Dans l'ensemble de la zone, les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent.

Les dispositions de l'article 11.2 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article 12 : Stationnement

Conformément au Lexique (Titre I), les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) et celles figurant au **règlement graphique (pièce F : stationnement)** s'appliquent.

ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

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

- 14.1 - Eau potable
- 14.2 - Défense extérieure contre l'incendie
- 14.3 - Réseaux de chaleur
- 14.4 - Assainissement

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

Article 15 : Infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)

ZONE 1AU - PLAN DES TAUREAUX

CARACTERE DE LA ZONE

Localisation

Le site dit « *plan des taureaux* » est localisé à l'est de la métropole et au cœur de la commune de Baillargues, à proximité directe du centre ville. Il est délimité par la rue du Mas de Roue au nord, la rue du Plan des Taureaux et les Arènes au sud, la rue de l'ancien cimetière à l'ouest et le mail Gaston Baissette à l'est.

Principaux objectifs

Ce secteur vise à accueillir une opération mixte à dominante résidentielle comprenant : habitats (individuels, groupés et collectifs) et une résidence senior.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

Article 1 : Types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions destinées au commerce de gros ;
- Les cinémas ;
- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions destinées aux entrepôts ;
- Les centres de congrès et d'exposition ;
- Les terrains de campings ou de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs (P.R.L) et les villages vacances ;
- Les résidences mobiles de loisirs et les Habitats Légers de Loisirs (H.L.L) ;
- Le stationnement isolé de caravanes ;
- Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et des résidences mobiles de loisirs ;
- Les casses automobiles, dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides, de déchets ;
- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques à l'exception de ceux visés à l'article 2 ;
- Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques installées en toiture dont l'une des dimensions est supérieure à 25% de la hauteur du bâtiment ou supérieure à 5 mètres, support inclus ;
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagements admis dans la zone ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, à l'exception de celles visées à l'article 2.

Article 2 : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées (hormis ceux visés à l'article 1 ci-dessus) ne sont admis qu'à condition :

- de s'intégrer de manière cohérente dans la zone et de contribuer à un aménagement de qualité de celle-ci, selon un schéma d'aménagement global, en conformité avec les dispositions du présent règlement et en compatibilité avec les orientations d'aménagement applicables à la zone ;
- et ce, lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à cette opération d'aménagement d'ensemble.

En outre, et sans préjudice des dispositions énoncées ci-avant, sont admises sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :

- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques exclusivement affectés aux services de secours, de sécurité et à l'exercice de l'autorité de l'Etat et des collectivités (pompiers, services d'urgence médicale, services de police et de gendarmerie, alerte et sécurité des populations...) ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation qui concourent au fonctionnement urbain et aux activités de proximité telles que : réparation

automobile, pressing, déchèterie, station-service, chauffage et climatisation collectifs, service de santé, parc de stationnement couvert, combustion, etc.

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Conformément au Lexique (Titre I), les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) et celles figurant au **règlement graphique (pièce E : mixité sociale / taille des logements)** s'appliquent

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 4 : Emprise

Emprise au sol :

Non réglementé.

Emprise bâtie :

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

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

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'aux façades des constructions prises dans le plan vertical du nu de celles-ci.

Dispositions générales

Non réglementé

Dispositions particulières indiquées au **règlement graphique (pièce A : zonage)** le long de certaines voies

Nonobstant les dispositions générales énoncées ci-avant, lorsqu'une limite de référence est fixée au **règlement graphique (pièce A : zonage)**, les constructions doivent être implantées à l'alignement (= limite de référence fixe) ou en recul (= limite de référence minimale) de cette limite de référence, comme indiqué au **règlement graphique (pièce A : zonage)**. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non règlementé.

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

Non règlementé.

Article 8 : Hauteur maximale des constructions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), la hauteur maximale des constructions est déterminée au **règlement graphique (pièce B : hauteurs)**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article 9 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

9.1. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les dispositions de la **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et celles figurant au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)** s'appliquent.

9.2. Eléments de paysage et de patrimoine

Les éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural sont identifiés en **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et localisés au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)**.

Article 10 : Performances énergétiques et environnementales

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

Article 11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

11.1. Traitement paysager des espaces non bâtis

▪ *Plantations et arbres de haute tige*

Les plantations doivent être composées d'espèces locales, limitant les besoins en eau. Il est imposé au minimum 1 arbre de haute tige planté ou existant pour 100 m² d'espace perméable.

De manière générale, la plantation d'arbres de moyen à grand développement est à concevoir en pleine terre. Les emprises de pleine terre et le choix des espèces sont déterminés en cohérence afin de permettre un développement harmonieux des systèmes racinaires et des houppiers. Dans cette optique et afin de contribuer au paysage perçu depuis l'espace public, il est préconisé, le cas échéant, de valoriser les espaces de pleine terre situés à la fois dans la bande de retrait par rapport à l'espace public et dans la bande de retrait par rapport aux limites séparatives.

En cas d'abattage, il est demandé de replanter 2 arbres de haute tige de valeur au moins équivalente (notamment en termes de dimensions, d'espèces et de valeur esthétique et écologique) pour 1 arbre de haute tige abattu sur une même unité foncière. En cas d'impossibilité technique avérée, ce principe de compensation pourra être ramené à 1 arbre replanté de valeur au moins équivalente pour 1 arbre abattu.

▪ *Traitement paysager des aires de stationnement de surface*

Les aires de stationnement extérieures doivent être conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

Il est exigé la plantation d'1 arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.

Les plantations doivent être réparties sur l'ensemble de l'aire de stationnement de manière à ombrager les places. Lorsque 75 % des places de stationnement sont recouvertes de panneaux photovoltaïques, les arbres qui seront plantés peuvent néanmoins être regroupés sur la parcelle.

Les arbres de haute tige existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

Ces plantations doivent être organisées dans une composition paysagère pérenne de qualité. Le traitement au sol des aires de stationnement doit permettre de faciliter l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées.

Les dispositions de l'article 11.1 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

11.2. Traitement des espaces perméables

Les espaces perméables doivent être intégrés dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, en tant que composante de paysage et de biodiversité, selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

La végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres doivent être pris en considération lors de l'établissement du projet. Celui-ci doit être étudié dans le sens d'une conservation maximum des plantations.

Le traitement des espaces perméables doit également prendre en compte :

- La gestion de l'eau pluviale, en relation avec la topographie, la géologie et la configuration du terrain, en limitant au strict nécessaire les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...) et en concevant un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modèles de terrain, bassins, noues, stockage enterré...);
- La superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés et plantés pour assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces perméables sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique ;
- Les plantations existantes sur le terrain afin de prendre en considération lors de l'établissement du projet la végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres existants et de maintenir les sujets les plus significatifs dans l'aménagement des espaces végétalisés.

▪ *Traitement des espaces perméables à l'échelle de l'unité foncière*

Les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent.

Les dispositions de l'article 11.2 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article 12 : Stationnement

Conformément au Lexique (Titre I), les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) et celles figurant au **règlement graphique (pièce F : stationnement)** s'appliquent.

ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

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

14.1 - Eau potable

14.2 - Défense extérieure contre l'incendie

14.3 - Réseaux de chaleur

14.4 - Assainissement

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

Article 15 : Infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

ZONE 2AU - SABLASSOU

CARACTERE DE LA ZONE

Localisation

Situé à l'est de la Métropole, au sud-est de la commune de Castelnau-le-Lez, le secteur de Sablassou, s'inscrit au contact de l'avenue direct de l'avenue de l'Europe et de la route de Nîmes mais également dans un contexte de plaine agricole à la fonction nourricière pour l'ensemble de la Métropole.

Principaux objectifs

Zone à vocation principale d'accueil d'équipements d'intérêt collectif et de services publics, bien desservie par les transports collectifs existants ou programmés, elle est destinée à devenir un pôle d'emplois contribuant au rayonnement de la métropole, pouvant accueillir un grand établissement de santé ainsi que des activités économiques accessoires.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

Article 1 : Types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions destinées au logement ;
- Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail ;
- Les constructions destinées à la restauration ;
- Les constructions destinées aux commerces de gros ;
- Les constructions destinées aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Les cinémas ;
- Les terrains de campings ou de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs (P.R.L) et les villages vacances ;
- Les résidences mobiles de loisirs et les Habitats Légers de Loisirs (H.L.L) ;
- Le stationnement isolé de caravanes ;
- Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et des résidences mobiles de loisirs ;
- Les casses automobiles, dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides, de déchets ;
- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques à l'exception de ceux visés à l'article 2 ;
- Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques installées en toiture dont l'une des dimensions est supérieure à 25% de la hauteur du bâtiment ou supérieure à 5 mètres, support inclus ;
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagements admis dans la zone.

Article 2 : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées (hormis ceux visés à l'article 1 ci-dessus) ne sont admis qu'à condition :

- de s'intégrer de manière cohérente dans la zone et de contribuer à un aménagement de qualité de celle-ci, selon un schéma d'aménagement global, en conformité avec les dispositions du présent règlement et en compatibilité avec les orientations d'aménagement applicables à la zone ;
- et ce, lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à cette opération d'aménagement d'ensemble.

En outre, et sans préjudice des dispositions énoncées ci-avant, sont admises sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :

- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques exclusivement affectés aux services de secours, de sécurité et à l'exercice de l'autorité de l'Etat et des collectivités (pompiers, services d'urgence médicale, services de police et de gendarmerie, alerte et sécurité des populations...) ;
- L'extension mesurée des logements existants dans la limite de 20 m² supplémentaires par rapport à la surface de plancher existante et dans la limite de 120 m² de surface de plancher totale.

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 4 : Emprise

Emprise au sol :

Non règlementé.

Emprise bâtie :

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

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

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'aux façades des constructions prises dans le plan vertical du nu de celles-ci.

Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique ;
- soit en respectant un recul minimum de 1 mètre par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Dispositions particulières indiquées au **règlement graphique (pièce A : zonage)** le long de certaines voies

Nonobstant les dispositions générales énoncées ci-avant, lorsqu'une limite de référence est fixée au **règlement graphique (pièce A : zonage)**, les constructions doivent être implantées à l'alignement (= limite de référence fixe) ou en recul (= limite de référence minimale) de cette limite de référence, comme indiqué au **règlement graphique (pièce A : zonage)**. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale 3 mètres. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

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

Non réglementé

Article 8 : Hauteur maximale des constructions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), la hauteur maximale des constructions est déterminée au **règlement graphique (pièce B : hauteurs)**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article 9 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

9.1. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les dispositions de la **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et celles figurant au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)** s'appliquent.

9.2. Éléments de paysage et de patrimoine

Les éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural sont identifiés en **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et localisés au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)**.

Article 10 : Performances énergétiques et environnementales

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

Article 11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

11.1. Traitement paysager des espaces non bâtis

▪ *Plantations et arbres de haute tige*

Les plantations doivent être composées d'espèces locales, limitant les besoins en eau. Il est imposé au minimum 1 arbre de haute tige planté ou existant pour 100 m² d'espace perméable.

De manière générale, la plantation d'arbres de moyen à grand développement est à concevoir en pleine terre. Les emprises de pleine terre et le choix des espèces sont déterminés en cohérence afin de permettre un développement harmonieux des systèmes racinaires et des houppiers. Dans cette optique et afin de contribuer au paysage perçu depuis l'espace public, il est préconisé, le cas échéant, de valoriser les espaces de pleine terre situés à la fois dans la bande de retrait par rapport à l'espace public et dans la bande de retrait par rapport aux limites séparatives.

En cas d'abattage, il est demandé de replanter 2 arbres de haute tige de valeur au moins équivalente (notamment en termes de dimensions, d'espèces et de valeur esthétique et écologique) pour 1 arbre de haute tige abattu sur une même unité foncière. En cas d'impossibilité technique avérée, ce principe de compensation pourra être ramené à 1 arbre replanté de valeur au moins équivalente pour 1 arbre abattu.

▪ *Traitement paysager des aires de stationnement de surface*

Les aires de stationnement extérieures doivent être conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

Il est exigé la plantation d'1 arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.

Les plantations doivent être réparties sur l'ensemble de l'aire de stationnement de manière à ombrager les places. Lorsque 75 % des places de stationnement sont recouvertes de panneaux photovoltaïques, les arbres qui seront plantés peuvent néanmoins être regroupés sur la parcelle.

Les arbres de haute tige existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

Ces plantations doivent être organisées dans une composition paysagère pérenne de qualité. Le traitement au sol des aires de stationnement doit permettre de faciliter l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées.

Les dispositions de l'article 11.1 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

11.2. Traitement des espaces perméables

Les espaces perméables doivent être intégrés dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, en tant que composante de paysage et de biodiversité, selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

La végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres doivent être pris en considération lors de l'établissement du projet. Celui-ci doit être étudié dans le sens d'une conservation maximum des plantations.

Le traitement des espaces perméables doit également prendre en compte :

- La gestion de l'eau pluviale, en relation avec la topographie, la géologie et la configuration du terrain, en limitant au strict nécessaire les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...) et en concevant un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modelés de terrain, bassins, noues, stockage enterré...);
- La superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés et plantés pour assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces perméables sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique ;
- Les plantations existantes sur le terrain afin de prendre en considération lors de l'établissement du projet la végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres existants et de maintenir les sujets les plus significatifs dans l'aménagement des espaces végétalisés.

▪ *Traitement des espaces perméables à l'échelle de l'unité foncière*

Les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent.

Les dispositions précitées de l'article 11.2 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article 12 : Stationnement

Conformément au Lexique (Titre I), les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) et celles figurant au **règlement graphique (pièce F : stationnement)** s'appliquent.

ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

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

14.1 - Eau potable

14.2 - Défense extérieure contre l'incendie

14.3 - Réseaux de chaleur

14.4 - Assainissement

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

Article 15 : Infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

ZONE 3AU - CASTELET

CARACTERE DE LA ZONE

Localisation

Le site dit du « *Castelet* » se situe au nord de la métropole, sur la commune de Clapiers. Il se localise au sud-est de la commune et regroupe les dernières phases d'aménagement de la ZAC du Castelet. Le site est délimité par Le boulevard de la Liberté au nord-ouest, l'avenue Georges Frêche au sud-ouest, le ruisseau des Canaux et des Peupliers au sud-est et des espaces agricoles et naturels au nord-est.

Principaux objectifs

L'aménagement du secteur vise à accueillir une opération mixte à dominante résidentielle devant traiter avec des enjeux hydrauliques forts et permettre sa bonne insertion dans le tissu urbain existant.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

Article 1 : Types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions destinées au commerce de gros ;
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique ;
- Les cinémas ;
- Les constructions destinées aux autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire ;
- Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées à la restauration à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les terrains de campings ou de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs (P.R.L) et les villages vacances ;
- Les résidences mobiles de loisirs et les Habitats Légers de Loisirs (H.L.L) ;
- Le stationnement isolé de caravanes ;
- Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et des résidences mobiles de loisirs ;
- Les casses automobiles, dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides, de déchets ;
- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques à l'exception de ceux visés à l'article 2 ;
- Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques installées en toiture dont l'une des dimensions est supérieure à 25% de la hauteur du bâtiment ou supérieure à 5 mètres, support inclus ;
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagements admis dans la zone ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, à l'exception de celles visées à l'article 2.

Article 2 : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées (hormis ceux visés à l'article 1 ci-dessus) ne sont admis qu'à condition :

- de s'intégrer de manière cohérente dans la zone et de contribuer à un aménagement de qualité de celle-ci, selon un schéma d'aménagement global, en conformité avec les dispositions du présent règlement et en compatibilité avec les orientations d'aménagement applicables à la zone ;
- et ce, lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à cette opération d'aménagement d'ensemble.

En outre, et sans préjudice des dispositions énoncées ci-avant, sont admises sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :

- Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail ;

- Les constructions destinées à la restauration
- Les constructions destinées aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques exclusivement affectés aux services de secours, de sécurité et à l'exercice de l'autorité de l'Etat et des collectivités (pompiers, services d'urgence médicale, services de police et de gendarmerie, alerte et sécurité des populations...);
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation qui concourent au fonctionnement urbain et aux activités de proximité telles que : réparation automobile, pressing, déchèterie, station-service, chauffage et climatisation collectifs, service de santé, parc de stationnement couvert, combustion, etc.

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Conformément au Lexique (Titre I), les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) et celles figurant au **règlement graphique (pièce E : mixité sociale / taille des logements)** s'appliquent

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 4 : Emprise

Emprise au sol :

Non réglementé.

Emprise bâtie :

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

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

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'aux façades des constructions prises dans le plan vertical du nu de celles-ci.

Dispositions générales

Non réglementé

Dispositions particulières indiquées au **règlement graphique (pièce A : zonage)** le long de certaines voies

Nonobstant les dispositions générales énoncées ci-avant, lorsqu'une limite de référence est fixée au **règlement graphique (pièce A : zonage)**, les constructions doivent être implantées à l'alignement (= limite de référence fixe) ou en recul (= limite de référence minimale) de cette limite de référence, comme indiqué au **règlement graphique (pièce A : zonage)**. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non règlementé.

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

Non règlementé.

Article 8 : Hauteur maximale des constructions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), la hauteur maximale des constructions est déterminée au **règlement graphique (pièce B : hauteurs)**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article 9 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

9.1. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les dispositions de la **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et celles figurant au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)** s'appliquent.

9.2. Éléments de paysage et de patrimoine

Les éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural sont identifiés en **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et localisés au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)**.

Article 10 : Performances énergétiques et environnementales

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

Article 11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

11.1. Traitement paysager des espaces non bâtis

▪ *Plantations et arbres de haute tige*

Les plantations doivent être composées d'espèces locales, limitant les besoins en eau. Il est imposé au minimum 1 arbre de haute tige planté ou existant pour 100 m² d'espace perméable.

De manière générale, la plantation d'arbres de moyen à grand développement est à concevoir en pleine terre. Les emprises de pleine terre et le choix des espèces sont déterminés en cohérence afin de permettre un développement harmonieux des systèmes racinaires et des houppiers. Dans cette optique et afin de contribuer au paysage perçu depuis l'espace public, il est préconisé, le cas échéant, de valoriser les espaces de pleine terre situés à la fois dans la bande de retrait par rapport à l'espace public et dans la bande de retrait par rapport aux limites séparatives.

En cas d'abattage, il est demandé de replanter 2 arbres de haute tige de valeur au moins équivalente (notamment en termes de dimensions, d'espèces et de valeur esthétique et écologique) pour 1 arbre de haute tige abattu sur une même unité foncière. En cas d'impossibilité technique avérée, ce principe de compensation pourra être ramené à 1 arbre replanté de valeur au moins équivalente pour 1 arbre abattu.

- *Traitement paysager des aires de stationnement de surface*

Les aires de stationnement extérieures doivent être conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

Il est exigé la plantation d'1 arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.

Les plantations doivent être réparties sur l'ensemble de l'aire de stationnement de manière à ombrager les places. Lorsque 75 % des places de stationnement sont recouvertes de panneaux photovoltaïques, les arbres qui seront plantés peuvent néanmoins être regroupés sur la parcelle.

Les arbres de haute tige existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

Ces plantations doivent être organisées dans une composition paysagère pérenne de qualité. Le traitement au sol des aires de stationnement doit permettre de faciliter l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées.

Les dispositions de l'article 11.1 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

11.2. Traitement des espaces perméables

Les espaces perméables doivent être intégrés dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, en tant que composante de paysage et de biodiversité, selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

La végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres doivent être pris en considération lors de l'établissement du projet. Celui-ci doit être étudié dans le sens d'une conservation maximum des plantations.

Le traitement des espaces perméables doit également prendre en compte :

- La gestion de l'eau pluviale, en relation avec la topographie, la géologie et la configuration du terrain, en limitant au strict nécessaire les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...) et en concevant un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modelés de terrain, bassins, noues, stockage enterré...);
- La superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés et plantés pour assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces perméables sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique ;
- Les plantations existantes sur le terrain afin de prendre en considération lors de l'établissement du projet la végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres existants et de maintenir les sujets les plus significatifs dans l'aménagement des espaces végétalisés.

- *Traitement des espaces perméables à l'échelle de l'unité foncière*

Les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent.

Les dispositions de l'article 11.2 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article 12 : Stationnement

Conformément au Lexique (Titre I), les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) et celles figurant au **règlement graphique (pièce F : stationnement)** s'appliquent.

ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

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

14.1 - Eau potable

14.2 - Défense extérieure contre l'incendie

14.3 - Réseaux de chaleur

14.4 - Assainissement

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

Article 15 : Infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

ZONE 4AU - ENTREE OUEST

CARACTERE DE LA ZONE

Localisation

Le site dit « *Entrée ouest* » se situe au nord de la Métropole et à l'ouest de la commune de Clapiers le long de la RM65 et à proximité immédiate du futur terminus de la ligne 5 du tramway. Il est délimité par une colline boisée allant du nord à l'ouest, le rond-point de Girac à l'ouest, un tissu pavillonnaire à l'est et la M65 au sud.

Principaux objectifs

Ce secteur vise à accueillir une opération de logements dans la continuité du tissu pavillonnaire existant et devant prendre en compte les risques liés aux feux de forêt.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

Article 1 : Types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions destinées aux commerces et activités de service ;
- Les constructions destinées aux autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire ;
- Les terrains de campings ou de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs (P.R.L) et les villages vacances ;
- Les résidences mobiles de loisirs et les Habitats Légers de Loisirs (H.L.L) ;
- Le stationnement isolé de caravanes ;
- Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et des résidences mobiles de loisirs ;
- Les casses automobiles, dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides, de déchets ;
- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques à l'exception de ceux visés à l'article 2 ;
- Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques installées en toiture dont l'une des dimensions est supérieure à 25% de la hauteur du bâtiment ou supérieure à 5 mètres, support inclus ;
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagements admis dans la zone ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, à l'exception de celles visées à l'article 2.

Article 2 : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées (hormis ceux visés à l'article 1 ci-dessus) ne sont admis qu'à condition :

- de s'intégrer de manière cohérente dans la zone et de contribuer à un aménagement de qualité de celle-ci, selon un schéma d'aménagement global, en conformité avec les dispositions du présent règlement et en compatibilité avec les orientations d'aménagement applicables à la zone ;
- et ce, lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à cette opération d'aménagement d'ensemble.

En outre, et sans préjudice des dispositions énoncées ci-avant, sont admises sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :

- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques exclusivement affectés aux services de secours, de sécurité et à l'exercice de l'autorité de l'Etat et des collectivités (pompiers, services d'urgence médicale, services de police et de gendarmerie, alerte et sécurité des populations...) ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation qui concourent au fonctionnement urbain et aux activités de proximité telles que : réparation automobile, pressing, déchèterie, station-service, chauffage et climatisation collectifs, service de santé, parc de stationnement couvert, combustion, etc.

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Conformément au Lexique (Titre I), les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) et celles figurant au **règlement graphique (pièce E : mixité sociale / taille des logements)** s'appliquent

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 4 : Emprise

Emprise au sol :

Non réglementé.

Emprise bâtie :

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

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

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'aux façades des constructions prises dans le plan vertical du nu de celles-ci.

Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées :

- en respectant un recul de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique ;
- en respectant un recul minimum de 15 mètres par rapport à la RM65 (avenue du Martinet).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Dispositions particulières indiquées au **règlement graphique (pièce A : zonage)** le long de certaines voies

Nonobstant les dispositions générales énoncées ci-avant, lorsqu'une limite de référence est fixée au **règlement graphique (pièce A : zonage)**, les constructions doivent être implantées à l'alignement (= limite de référence fixe) ou en recul (= limite de référence minimale) de cette limite de référence, comme indiqué au **règlement graphique (pièce A : zonage)**. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

Les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives :

- lorsque le bâtiment peut être adossé sur deux tiers au moins de sa longueur à un bâtiment existant et présente un gabarit en limite séparative inférieur ou égal à celui du bâtiment existant ;
- lorsque l'unité foncière présente un linéaire sur voies et emprises publiques existantes ou projetées n'excédant pas 15 mètres, à condition que la longueur du bâtiment ou de la partie de bâtiment implantée sur la limite

séparative n'excède pas 10 mètres et que sa hauteur, mesurée sur la limite séparative, soit au plus égale à 3,50 m ;

- lorsqu'il s'agit d'une annexe répondant aux conditions suivantes : une seule annexe par terrain d'une surface de plancher ou emprise bâtie maximum de 20 mètres carrés, d'une hauteur maximum de 3,50 mètres mesurée sur la limite séparative et dont la longueur mesurée sur la limite séparative ne dépasse 6 mètres ;

A l'intérieur d'une opération d'aménagement d'ensemble : sur les limites séparatives extérieures à cette opération d'aménagement d'ensemble, seule est autorisée la construction d'annexes, à concurrence d'une par unité foncière sous réserve de ne pas excéder une longueur de 6 mètres cumulée en limites séparatives, de ne pas excéder une hauteur de 3,50 mètres et une emprise bâtie de 20 mètres carrés

Dans tous les cas de retrait, les constructions doivent respecter une distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 3 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

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

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la construction qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres.

Article 8 : Hauteur maximale des constructions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), la hauteur maximale des constructions est déterminée au **règlement graphique (pièce B : hauteurs)**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article 9 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

9.1. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les dispositions de la **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et celles figurant au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)** s'appliquent.

9.2. Éléments de paysage et de patrimoine

Les éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural sont identifiés en **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et localisés au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)**.

Article 10 : Performances énergétiques et environnementales

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

Article 11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

11.1. Traitement paysager des espaces non bâtis

▪ *Plantations et arbres de haute tige*

Les plantations doivent être composées d'espèces locales, limitant les besoins en eau. Il est imposé au minimum 1 arbre de haute tige planté ou existant pour 100 m² d'espace perméable.

De manière générale, la plantation d'arbres de moyen à grand développement est à concevoir en pleine terre. Les emprises de pleine terre et le choix des espèces sont déterminés en cohérence afin de permettre un développement harmonieux des systèmes racinaires et des houppiers. Dans cette optique et afin de contribuer au paysage perçu depuis l'espace public, il est préconisé, le cas échéant, de valoriser les espaces de pleine terre situés à la fois dans la bande de retrait par rapport à l'espace public et dans la bande de retrait par rapport aux limites séparatives.

En cas d'abattage, il est demandé de replanter 2 arbres de haute tige de valeur au moins équivalente (notamment en termes de dimensions, d'espèces et de valeur esthétique et écologique) pour 1 arbre de haute tige abattu sur une même unité foncière. En cas d'impossibilité technique avérée, ce principe de compensation pourra être ramené à 1 arbre replanté de valeur au moins équivalente pour 1 arbre abattu.

▪ *Traitement paysager des aires de stationnement de surface*

Les aires de stationnement extérieures doivent être conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

Il est exigé la plantation d'1 arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.

Les plantations doivent être réparties sur l'ensemble de l'aire de stationnement de manière à ombrager les places. Lorsque 75 % des places de stationnement sont recouvertes de panneaux photovoltaïques, les arbres qui seront plantés peuvent néanmoins être regroupés sur la parcelle.

Les arbres de haute tige existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

Ces plantations doivent être organisées dans une composition paysagère pérenne de qualité. Le traitement au sol des aires de stationnement doit permettre de faciliter l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées.

Les dispositions de l'article 11.1 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

11.2. Traitement des espaces perméables

Les espaces perméables doivent être intégrés dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, en tant que composante de paysage et de biodiversité, selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

La végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres doivent être pris en considération lors de l'établissement du projet. Celui-ci doit être étudié dans le sens d'une conservation maximum des plantations.

Le traitement des espaces perméables doit également prendre en compte :

- La gestion de l'eau pluviale, en relation avec la topographie, la géologie et la configuration du terrain, en limitant au strict nécessaire les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...) et en concevant un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modelés de terrain, bassins, noues, stockage enterré...);

- La superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés et plantés pour assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces perméables sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique ;
- Les plantations existantes sur le terrain afin de prendre en considération lors de l'établissement du projet la végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres existants et de maintenir les sujets les plus significatifs dans l'aménagement des espaces végétalisés.

▪ *Traitement des espaces perméables à l'échelle de l'unité foncière*

Les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent.

Les dispositions précitées de l'article 11.2 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article 12 : Stationnement

Conformément au Lexique (Titre I), les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) et celles figurant au **règlement graphique (pièce F : stationnement)** s'appliquent.

ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

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

- 14.1 - Eau potable
- 14.2 - Défense extérieure contre l'incendie
- 14.3 - Réseaux de chaleur
- 14.4 - Assainissement

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

Article 15 : Infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

ZONE 5AU - ENTREE DE VILLAGE / RUE DU STADE

CARACTERE DE LA ZONE

Localisation

Le site dit « *Entrée de village / rue du Stade* » se situe sur la commune de Cournonsec, en entrée de village. La zone AU représente un site stratégique le long de la RM5 et à proximité du rond-point de Londairac, desservi par le futur bustram 4. Il s'inscrit dans la continuité de la centralité du bourg de Cournonsec, en extension de faubourg.

Principaux objectifs

L'aménagement du secteur est destiné à accueillir un nouveau quartier mixte à dominante d'habitat, afin de renforcer la centralité urbaine de Cournonsec dans une logique de déplacements doux et apaisés.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

Article 1 : Types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions destinées au commerce de gros ;
- Les cinémas ;
- Les constructions destinées aux autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire ;
- Les terrains de campings ou de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs (P.R.L) et les villages vacances ;
- Les résidences mobiles de loisirs et les Habitats Légers de Loisirs (H.L.L) ;
- Le stationnement isolé de caravanes ;
- Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et des résidences mobiles de loisirs ;
- Les casses automobiles, dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides, de déchets ;
- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques à l'exception de ceux visés à l'article 2 ;
- Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques installées en toiture dont l'une des dimensions est supérieure à 25% de la hauteur du bâtiment ou supérieure à 5 mètres, support inclus ;
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagements admis dans la zone ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, à l'exception de celles visées à l'article 2.

Article 2 : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées (hormis ceux visés à l'article 1 ci-dessus) ne sont admis qu'à condition :

- de s'intégrer de manière cohérente dans la zone et de contribuer à un aménagement de qualité de celle-ci, selon un schéma d'aménagement global, en conformité avec les dispositions du présent règlement et en compatibilité avec les orientations d'aménagement applicables à la zone ;
- et ce, lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à cette opération d'aménagement d'ensemble.

En outre, et sans préjudice des dispositions énoncées ci-avant, sont admises sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :

- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques exclusivement affectés aux services de secours, de sécurité et à l'exercice de l'autorité de l'Etat et des collectivités (pompiers, services d'urgence médicale, services de police et de gendarmerie, alerte et sécurité des populations...) ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation qui concourent au fonctionnement urbain et aux activités de proximité telles que : réparation automobile, pressing, déchèterie, station-service, chauffage et climatisation collectifs, service de santé, parc de stationnement couvert, combustion, etc.

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Conformément au Lexique (Titre I), les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) et celles figurant au **règlement graphique (pièce E : mixité sociale / taille des logements)** s'appliquent

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 4 : Emprise

Emprise au sol :

Non réglementé.

Emprise bâtie :

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

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

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'aux façades des constructions prises dans le plan vertical du nu de celles-ci.

Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique ;
- soit en respectant un recul minimum de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Dispositions particulières indiquées au **règlement graphique (pièce A : zonage)** le long de certaines voies

Nonobstant les dispositions générales énoncées ci-avant, lorsqu'une limite de référence est fixée au **règlement graphique (pièce A : zonage)**, les constructions doivent être implantées à l'alignement (= limite de référence fixe) ou en recul (= limite de référence minimale) de cette limite de référence, comme indiqué au **règlement graphique (pièce A : zonage)**. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 3 mètres. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

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

Non réglementé

Article 8 : Hauteur maximale des constructions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), la hauteur maximale des constructions est déterminée au **règlement graphique (pièce B : hauteurs)**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article 9 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

9.1. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les dispositions de la **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et celles figurant au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)** s'appliquent.

9.2. Éléments de paysage et de patrimoine

Les éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural sont identifiés en **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et localisés au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)**.

Article 10 : Performances énergétiques et environnementales

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

Article 11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

11.1. Traitement paysager des espaces non bâtis

▪ *Plantations et arbres de haute tige*

Les plantations doivent être composées d'espèces locales, limitant les besoins en eau. Il est imposé au minimum 1 arbre de haute tige planté ou existant pour 100 m² d'espace perméable.

De manière générale, la plantation d'arbres de moyen à grand développement est à concevoir en pleine terre. Les emprises de pleine terre et le choix des espèces sont déterminés en cohérence afin de permettre un développement harmonieux des systèmes racinaires et des houppiers. Dans cette optique et afin de contribuer au paysage perçu depuis l'espace public, il est préconisé, le cas échéant, de valoriser les espaces de pleine terre situés à la fois dans la bande de retrait par rapport à l'espace public et dans la bande de retrait par rapport aux limites séparatives.

En cas d'abattage, il est demandé de replanter 2 arbres de haute tige de valeur au moins équivalente (notamment en termes de dimensions, d'espèces et de valeur esthétique et écologique) pour 1 arbre de haute tige abattu sur

une même unité foncière. En cas d'impossibilité technique avérée, ce principe de compensation pourra être ramené à 1 arbre replanté de valeur au moins équivalente pour 1 arbre abattu.

▪ *Traitement paysager des aires de stationnement de surface*

Les aires de stationnement extérieures doivent être conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

Il est exigé la plantation d'1 arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.

Les plantations doivent être réparties sur l'ensemble de l'aire de stationnement de manière à ombrager les places. Lorsque 75 % des places de stationnement sont recouvertes de panneaux photovoltaïques, les arbres qui seront plantés peuvent néanmoins être regroupés sur la parcelle.

Les arbres de haute tige existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

Ces plantations doivent être organisées dans une composition paysagère pérenne de qualité. Le traitement au sol des aires de stationnement doit permettre de faciliter l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées.

Les dispositions de l'article 11.1 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

11.2. Traitement des espaces perméables

Les espaces perméables doivent être intégrés dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, en tant que composante de paysage et de biodiversité, selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

La végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres doivent être pris en considération lors de l'établissement du projet. Celui-ci doit être étudié dans le sens d'une conservation maximum des plantations.

Le traitement des espaces perméables doit également prendre en compte :

- La gestion de l'eau pluviale, en relation avec la topographie, la géologie et la configuration du terrain, en limitant au strict nécessaire les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...) et en concevant un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modèles de terrain, bassins, noues, stockage enterré...);
- La superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés et plantés pour assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces perméables sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique ;
- Les plantations existantes sur le terrain afin de prendre en considération lors de l'établissement du projet la végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres existants et de maintenir les sujets les plus significatifs dans l'aménagement des espaces végétalisés.

▪ *Traitement des espaces perméables à l'échelle de l'unité foncière*

Les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent.

Les dispositions précitées de l'article 11.2 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article 12 : Stationnement

Conformément au Lexique (Titre I), les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) et celles figurant au **règlement graphique (pièce F : stationnement)** s'appliquent.

ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

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

14.1 - Eau potable

14.2 - Défense extérieure contre l'incendie

14.3 - Réseaux de chaleur

14.4 - Assainissement

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

Article 15 : Infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

ZONE 6AU - CLOS DES PINS

CARACTERE DE LA ZONE

Localisation

Le site dit « *Clos des Pins* » se situe sur la commune de Cournonterral, entre le centre ancien et les quartiers est, au contact de la vallée du Coulazou qu'il surplombe. La zone AU représente un site stratégique le long de la Grand'rue, entre le faubourg ancien et la RM5, desservi par le futur bustram 4.

Principaux objectifs

Le site correspond à des espaces en partie naturels, de part et d'autre de la Grand'rue, destinés à une urbanisation future en entrée de village et dans la continuité des quartiers existants. La zone est destinée à offrir une mixité de formes urbaines (habitat individuel, groupé et collectif) avec un projet structuré autour d'espaces verts et d'axes de mobilités douces.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

Article 1 : Types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail ;
- Les constructions destinées au commerce de gros ;
- Les cinémas ;
- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions destinées aux entrepôts ;
- Les centres de congrès et d'exposition ;
- Les terrains de campings ou de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs (P.R.L) et les villages vacances ;
- Les résidences mobiles de loisirs et les Habitats Légers de Loisirs (H.L.L) ;
- Le stationnement isolé de caravanes ;
- Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et des résidences mobiles de loisirs ;
- Les casses automobiles, dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides, de déchets ;
- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques à l'exception de ceux visés à l'article 2 ;
- Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques installées en toiture dont l'une des dimensions est supérieure à 25% de la hauteur du bâtiment ou supérieure à 5 mètres, support inclus ;
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagements admis dans la zone ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, à l'exception de celles visées à l'article 2.

Article 2 : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées (hormis ceux visés à l'article 1 ci-dessus) ne sont admis qu'à condition :

- de s'intégrer de manière cohérente dans la zone et de contribuer à un aménagement de qualité de celle-ci, selon un schéma d'aménagement global, en conformité avec les dispositions du présent règlement et en compatibilité avec les orientations d'aménagement applicables à la zone ;
- et ce, lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à cette opération d'aménagement d'ensemble.

En outre, et sans préjudice des dispositions énoncées ci-avant, sont admises sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :

- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques exclusivement affectés aux services de secours, de sécurité et à l'exercice de l'autorité de l'Etat et des collectivités (pompiers, services d'urgence médicale, services de police et de gendarmerie, alerte et sécurité des populations...) ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation qui concourent au fonctionnement urbain et aux activités de proximité telles que : réparation automobile, pressing, déchèterie, station-service, chauffage et climatisation collectifs, service de santé, parc de stationnement couvert, combustion, etc.

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Conformément au Lexique (Titre I), les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) et celles figurant au **règlement graphique (pièce E : mixité sociale / taille des logements)** s'appliquent

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 4 : Emprise

Emprise au sol :

Non réglementé.

Emprise bâtie :

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

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

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'aux façades des constructions prises dans le plan vertical du nu de celles-ci.

Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique ;
- soit en respectant un recul minimum de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Dispositions particulières indiquées au **règlement graphique (pièce A : zonage)** le long de certaines voies

Nonobstant les dispositions générales énoncées ci-avant, lorsqu'une limite de référence est fixée au **règlement graphique (pièce A : zonage)**, les constructions doivent être implantées à l'alignement (= limite de référence fixe) ou en recul (= limite de référence minimale) de cette limite de référence, comme indiqué au **règlement graphique (pièce A : zonage)**. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 3 mètres. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

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

Non réglementé

Article 8 : Hauteur maximale des constructions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), la hauteur maximale des constructions est déterminée au **règlement graphique (pièce B : hauteurs)**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article 9 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

9.1. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les dispositions de la **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et celles figurant au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)** s'appliquent.

9.2. Éléments de paysage et de patrimoine

Les éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural sont identifiés en **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et localisés au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)**.

Article 10 : Performances énergétiques et environnementales

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

Article 11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

11.1. Traitement paysager des espaces non bâtis

- *Plantations et arbres de haute tige*

Les plantations doivent être composées d'espèces locales, limitant les besoins en eau. Il est imposé au minimum 1 arbre de haute tige planté ou existant pour 100 m² d'espace perméable.

De manière générale, la plantation d'arbres de moyen à grand développement est à concevoir en pleine terre. Les emprises de pleine terre et le choix des espèces sont déterminés en cohérence afin de permettre un développement harmonieux des systèmes racinaires et des houppiers. Dans cette optique et afin de contribuer au paysage perçu depuis l'espace public, il est préconisé, le cas échéant, de valoriser les espaces de pleine terre situés à la fois dans la bande de retrait par rapport à l'espace public et dans la bande de retrait par rapport aux limites séparatives.

En cas d'abattage, il est demandé de replanter 2 arbres de haute tige de valeur au moins équivalente (notamment en termes de dimensions, d'espèces et de valeur esthétique et écologique) pour 1 arbre de haute tige abattu sur

une même unité foncière. En cas d'impossibilité technique avérée, ce principe de compensation pourra être ramené à 1 arbre replanté de valeur au moins équivalente pour 1 arbre abattu.

▪ *Traitement paysager des aires de stationnement de surface*

Les aires de stationnement extérieures doivent être conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

Il est exigé la plantation d'1 arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.

Les plantations doivent être réparties sur l'ensemble de l'aire de stationnement de manière à ombrager les places. Lorsque 75 % des places de stationnement sont recouvertes de panneaux photovoltaïques, les arbres qui seront plantés peuvent néanmoins être regroupés sur la parcelle.

Les arbres de haute tige existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

Ces plantations doivent être organisées dans une composition paysagère pérenne de qualité. Le traitement au sol des aires de stationnement doit permettre de faciliter l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées.

Les dispositions de l'article 11.1 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

11.2. Traitement des espaces perméables

Les espaces perméables doivent être intégrés dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, en tant que composante de paysage et de biodiversité, selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

La végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres doivent être pris en considération lors de l'établissement du projet. Celui-ci doit être étudié dans le sens d'une conservation maximum des plantations.

Le traitement des espaces perméables doit également prendre en compte :

- La gestion de l'eau pluviale, en relation avec la topographie, la géologie et la configuration du terrain, en limitant au strict nécessaire les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...) et en concevant un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modèles de terrain, bassins, noues, stockage enterré...);
- La superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés et plantés pour assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces perméables sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique ;
- Les plantations existantes sur le terrain afin de prendre en considération lors de l'établissement du projet la végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres existants et de maintenir les sujets les plus significatifs dans l'aménagement des espaces végétalisés.

▪ *Traitement des espaces perméables à l'échelle de l'unité foncière*

Les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent.

Les dispositions précitées de l'article 11.2 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article 12 : Stationnement

Conformément au Lexique (Titre I), les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) et celles figurant au **règlement graphique (pièce F : stationnement)** s'appliquent.

ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

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

14.1 - Eau potable

14.2 - Défense extérieure contre l'incendie

14.3 - Réseaux de chaleur

14.4 - Assainissement

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

Article 15 : Infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

ZONE 7AU - NOUVEAU LYCEE

CARACTERE DE LA ZONE

Localisation

Le site du « *Nouveau Lycée* » se situe sur la commune de Cournonterral, à l'est de la RM5. Il s'inscrit dans une polarité d'équipements sportifs existants. Le site s'ouvre sur la plaine agricole et sera desservi par le futur bustram 4.

Principaux objectifs

Secteur destiné à accueillir un nouveau lycée, une halle des sports ainsi que des aménagements multimodaux, en préservant les interfaces avec la plaine agricole.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

Article 1 : Types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions destinées aux commerces et activités de service ;
- Les constructions destinées aux autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire ;
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances ;
- Les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs (H.L.L) ;
- Le stationnement isolé de caravanes ;
- Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et des résidences mobiles de loisirs ;
- Les casses automobiles, dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides, de déchets ;
- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques à l'exception de ceux visés à l'article 2 ;
- Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques installées en toiture dont l'une des dimensions est supérieure à 25% de la hauteur du bâtiment ou supérieure à 5 mètres, support inclus ;
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagements admis dans la zone.

Article 2 : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées (hormis ceux visés à l'article 1 ci-dessus) ne sont admis qu'à condition :

- de s'intégrer de manière cohérente dans la zone et de contribuer à un aménagement de qualité de celle-ci, selon un schéma d'aménagement global, en conformité avec les dispositions du présent règlement et en compatibilité avec les orientations d'aménagement applicables à la zone ;
- et ce, lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à cette opération d'aménagement d'ensemble.

En outre, et sans préjudice des dispositions énoncées ci-avant, sont admises sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :

- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques exclusivement affectés aux services de secours, de sécurité et à l'exercice de l'autorité de l'Etat et des collectivités (pompiers, services d'urgence médicale, services de police et de gendarmerie, alerte et sécurité des populations...).

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 4 : Emprise

Emprise au sol :

Non réglementé.

Emprise bâtie :

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

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

Non règlementé.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non règlementé.

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

Non règlementé.

Article 8 : Hauteur maximale des constructions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), la hauteur maximale des constructions est déterminée au **règlement graphique (pièce B : hauteurs)**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article 9 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

9.1. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les dispositions de la **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et celles figurant au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)** s'appliquent.

9.2. Eléments de paysage et de patrimoine

Les éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique

ou architectural sont identifiés en **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et localisés au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)**.

Article 10 : Performances énergétiques et environnementales

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

Article 11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

11.1. Traitement paysager des espaces non bâtis

▪ *Plantations et arbres de haute tige*

Les plantations doivent être composées d'espèces locales, limitant les besoins en eau. Il est imposé au minimum 1 arbre de haute tige planté ou existant pour 100 m² d'espace perméable.

De manière générale, la plantation d'arbres de moyen à grand développement est à concevoir en pleine terre. Les emprises de pleine terre et le choix des espèces sont déterminés en cohérence afin de permettre un développement harmonieux des systèmes racinaires et des houppiers. Dans cette optique et afin de contribuer au paysage perçu depuis l'espace public, il est préconisé, le cas échéant, de valoriser les espaces de pleine terre situés à la fois dans la bande de retrait par rapport à l'espace public et dans la bande de retrait par rapport aux limites séparatives.

En cas d'abattage, il est demandé de replanter 2 arbres de haute tige de valeur au moins équivalente (notamment en termes de dimensions, d'espèces et de valeur esthétique et écologique) pour 1 arbre de haute tige abattu sur une même unité foncière. En cas d'impossibilité technique avérée, ce principe de compensation pourra être ramené à 1 arbre replanté de valeur au moins équivalente pour 1 arbre abattu.

▪ *Traitement paysager des aires de stationnement de surface*

Les aires de stationnement extérieures doivent être conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

Il est exigé la plantation d'1 arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.

Les plantations doivent être réparties sur l'ensemble de l'aire de stationnement de manière à ombrager les places. Lorsque 75 % des places de stationnement sont recouvertes de panneaux photovoltaïques, les arbres qui seront plantés peuvent néanmoins être regroupés sur la parcelle.

Les arbres de haute tige existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

Ces plantations doivent être organisées dans une composition paysagère pérenne de qualité. Le traitement au sol des aires de stationnement doit permettre de faciliter l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées.

Les dispositions de l'article 11.1 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

11.2. Traitement des espaces perméables

Les espaces perméables doivent être intégrés dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, en tant que composante de paysage et de biodiversité, selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

La végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres doivent être pris en considération lors de l'établissement du projet. Celui-ci doit être étudié dans le sens d'une conservation maximum des plantations.

Le traitement des espaces perméables doit également prendre en compte :

- La gestion de l'eau pluviale, en relation avec la topographie, la géologie et la configuration du terrain, en limitant au strict nécessaire les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...) et en concevant un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modelés de terrain, bassins, noues, stockage enterré...);
- La superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés et plantés pour assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces perméables sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique;
- Les plantations existantes sur le terrain afin de prendre en considération lors de l'établissement du projet la végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres existants et de maintenir les sujets les plus significatifs dans l'aménagement des espaces végétalisés.

▪ *Traitement des espaces perméables à l'échelle de l'unité foncière*

Les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent.

Les dispositions de l'article 11.2 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article 12 : Stationnement

Conformément au Lexique (Titre I), les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) et celles figurant au **règlement graphique (pièce F : stationnement)** s'appliquent.

ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

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

- 14.1 - Eau potable
- 14.2 - Défense extérieure contre l'incendie
- 14.3 - Réseaux de chaleur
- 14.4 - Assainissement

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

Article 15 : Infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

ZONE 8AU - AIGARELLE

CARACTERE DE LA ZONE

Localisation

Le site « *L'Aigarelle* » se situe sur la commune de Fabrègues, au sud du centre historique, proche de la RM613. Il correspond à un espace agricole situé entre le quartier récent de la Fabrique et le centre commercial existant.

Principaux objectifs

La zone est destinée à accueillir un nouveau quartier à dominante d'habitat proposant une mixité de logements collectifs et individuels, dans le prolongement des aménagements déjà réalisés sur La Fabrique, affirmant un élargissement de la centralité urbaine historique.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

Article 1 : Types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

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 aux commerces et activités de service ;
- Les constructions destinées aux autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire ;
- Les terrains de campings ou de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs (P.R.L) et les villages vacances ;
- Les résidences mobiles de loisirs et les Habitats Légers de Loisirs (H.L.L) ;
- Le stationnement isolé de caravanes ;
- Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et des résidences mobiles de loisirs ;
- Les casses automobiles, dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides, de déchets ;
- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques à l'exception de ceux visés à l'article 2 ;
- Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques installées en toiture dont l'une des dimensions est supérieure à 25% de la hauteur du bâtiment ou supérieure à 5 mètres, support inclus ;
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagements admis dans la zone ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, à l'exception de celles visées à l'article 2.

Article 2 : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées (hormis ceux visés à l'article 1 ci-dessus) ne sont admis qu'à condition :

- de s'intégrer de manière cohérente dans la zone et de contribuer à un aménagement de qualité de celle-ci, selon un schéma d'aménagement global, en conformité avec les dispositions du présent règlement et en compatibilité avec les orientations d'aménagement applicables à la zone ;
- et ce, lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à cette opération d'aménagement d'ensemble.

En outre, et sans préjudice des dispositions énoncées ci-avant, sont admises sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :

- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques exclusivement affectés aux services de secours, de sécurité et à l'exercice de l'autorité de l'Etat et des collectivités (pompiers, services d'urgence médicale, services de police et de gendarmerie, alerte et sécurité des populations...) ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation qui concourent au fonctionnement urbain et aux activités de proximité telles que : réparation automobile, pressing, déchèterie, station-service, chauffage et climatisation collectifs, service de santé, parc de stationnement couvert, combustion, etc.

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Conformément au Lexique (Titre I), les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) et celles figurant au **règlement graphique (pièce E : mixité sociale / taille des logements)** s'appliquent

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 4 : Emprise

Emprise au sol :

Non réglementé.

Emprise bâtie :

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

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

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'aux façades des constructions prises dans le plan vertical du nu de celles-ci.

Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique ;

- soit en respectant un recul minimum de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Dispositions particulières indiquées au **règlement graphique (pièce A : zonage)** le long de certaines voies

Nonobstant les dispositions générales énoncées ci-avant, lorsqu'une limite de référence est fixée au **règlement graphique (pièce A : zonage)**, les constructions doivent être implantées à l'alignement (= limite de référence fixe) ou en recul (= limite de référence minimale) de cette limite de référence, comme indiqué au **règlement graphique (pièce A : zonage)**. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ; dans tous les cas de retrait, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 3 mètres

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

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

Non réglementé

Article 8 : Hauteur maximale des constructions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), la hauteur maximale des constructions est déterminée au **règlement graphique (pièce B : hauteurs)**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article 9 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

9.1. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les dispositions de la **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et celles figurant au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)** s'appliquent.

9.2. Éléments de paysage et de patrimoine

Les éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural sont identifiés en **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et localisés au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)**.

Article 10 : Performances énergétiques et environnementales

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

Article 11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

11.1. Traitement paysager des espaces non bâtis

▪ *Plantations et arbres de haute tige*

Les plantations doivent être composées d'espèces locales, limitant les besoins en eau. Il est imposé au minimum 1 arbre de haute tige planté ou existant pour 100 m² d'espace perméable.

De manière générale, la plantation d'arbres de moyen à grand développement est à concevoir en pleine terre. Les emprises de pleine terre et le choix des espèces sont déterminés en cohérence afin de permettre un développement harmonieux des systèmes racinaires et des houppiers. Dans cette optique et afin de contribuer au paysage perçu depuis l'espace public, il est préconisé, le cas échéant, de valoriser les espaces de pleine terre situés à la fois dans la bande de retrait par rapport à l'espace public et dans la bande de retrait par rapport aux limites séparatives.

En cas d'abattage, il est demandé de replanter 2 arbres de haute tige de valeur au moins équivalente (notamment en termes de dimensions, d'espèces et de valeur esthétique et écologique) pour 1 arbre de haute tige abattu sur

une même unité foncière. En cas d'impossibilité technique avérée, ce principe de compensation pourra être ramené à 1 arbre replanté de valeur au moins équivalente pour 1 arbre abattu.

▪ *Traitement paysager des aires de stationnement de surface*

Les aires de stationnement extérieures doivent être conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

Il est exigé la plantation d'1 arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.

Les plantations doivent être réparties sur l'ensemble de l'aire de stationnement de manière à ombrager les places. Lorsque 75 % des places de stationnement sont recouvertes de panneaux photovoltaïques, les arbres qui seront plantés peuvent néanmoins être regroupés sur la parcelle.

Les arbres de haute tige existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

Ces plantations doivent être organisées dans une composition paysagère pérenne de qualité. Le traitement au sol des aires de stationnement doit permettre de faciliter l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées.

Les dispositions de l'article 11.1 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

11.2. Traitement des espaces perméables

Les espaces perméables doivent être intégrés dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, en tant que composante de paysage et de biodiversité, selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

La végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres doivent être pris en considération lors de l'établissement du projet. Celui-ci doit être étudié dans le sens d'une conservation maximum des plantations.

Le traitement des espaces perméables doit également prendre en compte :

- La gestion de l'eau pluviale, en relation avec la topographie, la géologie et la configuration du terrain, en limitant au strict nécessaire les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...) et en concevant un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modèles de terrain, bassins, noues, stockage enterré...);
- La superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés et plantés pour assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces perméables sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique ;
- Les plantations existantes sur le terrain afin de prendre en considération lors de l'établissement du projet la végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres existants et de maintenir les sujets les plus significatifs dans l'aménagement des espaces végétalisés.

▪ *Traitement des espaces perméables à l'échelle de l'unité foncière*

Les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent.

Les dispositions précitées de l'article 11.2 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article 12 : Stationnement

Conformément au Lexique (Titre I), les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) et celles figurant au **règlement graphique (pièce F : stationnement)** s'appliquent.

ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

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

14.1 - Eau potable

14.2 - Défense extérieure contre l'incendie

14.3 - Réseaux de chaleur

14.4 - Assainissement

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

Article 15 : Infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

ZONE 9AU - COLLINE DE LA VALSIERE

CARACTERE DE LA ZONE

Localisation

Le site dit « *colline de la Valsière* » est localisé au nord de la métropole de Montpellier, sur la commune de Grabels. Le secteur est délimité, au nord, par les boisements de la colline de la Tour Piquet, au sud, par des espaces résidentiels, à l'Est, par l'ancienne route de Ganges et la route de Ganges, et à l'Ouest, par le « *vallon d'Aurel* » espace naturel et paysager au bas duquel ont été bâtis des logements collectifs en R+2+attique.

Principaux objectifs

L'aménagement du site permettra un renouvellement urbain, respectant et préservant les qualités paysagères, liées à la présence des arbres de haute tige et à la topographie. Il visera à promouvoir une mixité des formes bâties intégrés dans les boisements et le relief.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

Article 1 : Types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

Sont interdits dans l'ensemble de la zone

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et 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 constructions destinées aux autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire ;
- Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les terrains de campings ou de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs (P.R.L) et les villages vacances ;
- Les résidences mobiles de loisirs et les Habitats Légers de Loisirs (H.L.L) ;
- Le stationnement isolé de caravanes ;
- Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et des résidences mobiles de loisirs ;
- Les casses automobiles, dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides, de déchets ;
- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques à l'exception de ceux visés à l'article 2 ;
- Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques installées en toiture dont l'une des dimensions est supérieure à 25% de la hauteur du bâtiment ou supérieure à 5 mètres, support inclus ;
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagements admis dans la zone ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, à l'exception de celles visées à l'article 2.

Article 2 : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées (hormis ceux visés à l'article 1 ci-dessus) ne sont admis qu'à condition :

- de s'intégrer de manière cohérente dans la zone et de contribuer à un aménagement de qualité de celle-ci, selon un schéma d'aménagement global, en conformité avec les dispositions du présent règlement et en compatibilité avec les orientations d'aménagement applicables à la zone ;
- et ce, lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à cette opération d'aménagement d'ensemble.

En outre, et sans préjudice des dispositions énoncées ci-avant, sont admises sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :

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

- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques exclusivement affectés aux services de secours, de sécurité et à l'exercice de l'autorité de l'Etat et des collectivités (pompiers, services d'urgence médicale, services de police et de gendarmerie, alerte et sécurité des populations...);
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation qui concourent au fonctionnement urbain et aux activités de proximité telles que : réparation automobile, pressing, déchèterie, station-service, chauffage et climatisation collectifs, service de santé, parc de stationnement couvert, combustion, etc.

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Conformément au Lexique (Titre I), les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) et celles figurant **règlement graphique (pièce E : mixité sociale / taille des logements)** s'appliquent

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 4 : Emprise

Emprise au sol :

Non réglementé.

Emprise bâtie :

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

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

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'aux façades des constructions prises dans le plan vertical du nu de celles-ci.

Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique. Cette disposition ne s'applique pas aux dispositifs ouverts de couverture ni aux annexes d'une hauteur inférieure à 1,60m. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Dispositions particulières indiquées au **règlement graphique (pièce A : zonage)** le long de certaines voies

Nonobstant les dispositions générales énoncées ci-avant, lorsqu'une limite de référence est fixée au **règlement graphique (pièce A : zonage)**, les constructions doivent être implantées à l'alignement (= limite de référence fixe) ou en recul (= limite de référence minimale) de cette limite de référence, comme indiqué au **règlement graphique (pièce A : zonage)**. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres, sauf pour :

- les annexes qui peuvent être édifiées en limites séparatives sous réserve de ne pas avoir un linéaire d'implantation total supérieur à 10 mètres sur l'ensemble des limites séparatives, de ne pas excéder une hauteur de 3,5 mètres et une emprise au sol de 20 mètres carrés ;

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

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

Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la construction qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ minimum 4 mètres. Cette disposition n'est pas applicable pour les annexes de moins de 20 m² d'emprise bâtie et n'excédant pas une hauteur de 3,5 mètres.

Article 8 : Hauteur maximale des constructions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), la hauteur maximale des constructions est déterminée au **règlement graphique (pièce B : hauteurs)**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article 9 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

9.1. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les dispositions de la **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et celles figurant au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)** s'appliquent.

9.2. Éléments de paysage et de patrimoine

Les éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural sont identifiés en **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et localisés au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)**.

Article 10 : Performances énergétiques et environnementales

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

Article 11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

11.1. Traitement paysager des espaces non bâtis

▪ *Plantations et arbres de haute tige*

Les plantations doivent être composées d'espèces locales, limitant les besoins en eau. Il est imposé au minimum 1 arbre de haute tige planté ou existant pour 100 m² d'espace perméable.

De manière générale, la plantation d'arbres de moyen à grand développement est à concevoir en pleine terre. Les emprises de pleine terre et le choix des espèces sont déterminés en cohérence afin de permettre un développement harmonieux des systèmes racinaires et des houppiers. Dans cette optique et afin de contribuer au paysage perçu depuis l'espace public, il est préconisé, le cas échéant, de valoriser les espaces de pleine terre situés à la fois dans la bande de retrait par rapport à l'espace public et dans la bande de retrait par rapport aux limites séparatives.

En cas d'abattage, il est demandé de replanter 2 arbres de haute tige de valeur au moins équivalente (notamment en termes de dimensions, d'espèces et de valeur esthétique et écologique) pour 1 arbre de haute tige abattu sur une même unité foncière. En cas d'impossibilité technique avérée, ce principe de compensation pourra être ramené à 1 arbre replanté de valeur au moins équivalente pour 1 arbre abattu.

▪ *Traitement paysager des aires de stationnement de surface*

Les aires de stationnement extérieures doivent être conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

Il est exigé la plantation d'1 arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.

Les plantations doivent être réparties sur l'ensemble de l'aire de stationnement de manière à ombrager les places. Lorsque 75 % des places de stationnement sont recouvertes de panneaux photovoltaïques, les arbres qui seront plantés peuvent néanmoins être regroupés sur la parcelle.

Les arbres de haute tige existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

Ces plantations doivent être organisées dans une composition paysagère pérenne de qualité. Le traitement au sol des aires de stationnement doit permettre de faciliter l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées.

Les dispositions de l'article 11.1 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

11.2. Traitement des espaces perméables

Les espaces perméables doivent être intégrés dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, en tant que composante de paysage et de biodiversité, selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

La végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres doivent être pris en considération lors de l'établissement du projet. Celui-ci doit être étudié dans le sens d'une conservation maximum des plantations.

Le traitement des espaces perméables doit également prendre en compte :

- La gestion de l'eau pluviale, en relation avec la topographie, la géologie et la configuration du terrain, en limitant au strict nécessaire les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...) et en concevant un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modelés de terrain, bassins, noues, stockage enterré...);
- La superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés et plantés pour assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces perméables sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique ;
- Les plantations existantes sur le terrain afin de prendre en considération lors de l'établissement du projet la végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres existants et de maintenir les sujets les plus significatifs dans l'aménagement des espaces végétalisés.

- *Traitement des espaces perméables à l'échelle de l'unité foncière*

Les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent.

Les dispositions précitées de l'article 11.2 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article 12 : Stationnement

Conformément au Lexique (Titre I), les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) et celles figurant au **règlement graphique (pièce F : stationnement)** s'appliquent.

ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

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

- 14.1 - Eau potable
- 14.2 - Défense extérieure contre l'incendie
- 14.3 - Réseaux de chaleur
- 14.4 - Assainissement

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

Article 15 : Infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

ZONE 10AU - GUILLERY

CARACTERE DE LA ZONE

Localisation

Le site dit « *Guillery* » est localisé au nord de la métropole de Montpellier, sur la commune de Grabels. Le secteur est délimité au nord, par la RM127 qui sépare le site de la plaine agricole ; au sud, à l'est et à l'ouest, par des espaces résidentiels à dominante de logements individuels en R+1 de faible densité.

Principaux objectifs

L'aménagement du site dit « *Entrée est du village - Guillery* » vise à répondre aux objectifs de production de logements et de mixité sociale. Les constructions et aménagements extérieurs devront constituer une façade qualitative depuis la RM127.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

Article 1 : Types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions destinées aux commerces et activités de service ;
- Les constructions destinées aux autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire ;
- Les terrains de campings ou de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs (P.R.L) et les villages vacances ;
- Les résidences mobiles de loisirs et les Habitats Légers de Loisirs (H.L.L) ;
- Le stationnement isolé de caravanes ;
- Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et des résidences mobiles de loisirs ;
- Les casses automobiles, dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides, de déchets ;
- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques à l'exception de ceux visés à l'article 2 ;
- Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques installées en toiture dont l'une des dimensions est supérieure à 25% de la hauteur du bâtiment ou supérieure à 5 mètres, support inclus ;
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagements admis dans la zone ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, à l'exception de celles visées à l'article 2.

Article 2 : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées (hormis ceux visés à l'article 1 ci-dessus) ne sont admis qu'à condition :

- de s'intégrer de manière cohérente dans la zone et de contribuer à un aménagement de qualité de celle-ci, selon un schéma d'aménagement global, en conformité avec les dispositions du présent règlement et en compatibilité avec les orientations d'aménagement applicables à la zone ;
- et ce, lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à cette opération d'aménagement d'ensemble.

En outre, et sans préjudice des dispositions énoncées ci-avant, sont admises sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :

- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques exclusivement affectés aux services de secours, de sécurité et à l'exercice de l'autorité de l'Etat et des collectivités (pompiers, services d'urgence médicale, services de police et de gendarmerie, alerte et sécurité des populations...) ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation qui concourent au fonctionnement urbain et aux activités de proximité telles que : réparation automobile, pressing, déchèterie, station-service, chauffage et climatisation collectifs, service de santé, parc de stationnement couvert, combustion, etc.

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Conformément au Lexique (Titre I), les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) et celles figurant au **règlement graphique (pièce E : mixité sociale / taille des logements)** s'appliquent

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 4 : Emprise

Emprise au sol :

Non réglementé.

Emprise bâtie :

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

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

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'aux façades des constructions prises dans le plan vertical du nu de celles-ci.

Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique. Cette disposition ne s'applique pas aux :

- dispositifs ouverts de couverture ;
- annexes d'une hauteur inférieure à 1,60m ;
- équipements publics.

Dispositions particulières indiquées au **règlement graphique (pièce A : zonage)** le long de certaines voies

Nonobstant les dispositions générales énoncées ci-avant, lorsqu'une limite de référence est fixée au **règlement graphique (pièce A : zonage)**, les constructions doivent être implantées à l'alignement (= limite de référence fixe) ou en recul (= limite de référence minimale) de cette limite de référence, comme indiqué au **règlement graphique (pièce A : zonage)**. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres. Cette disposition ne s'applique pas :

- aux annexes qui peuvent être édifiées en limites séparatives sous réserve de ne pas avoir un linéaire d'implantation total supérieur à 10 mètres sur l'ensemble des limites séparatives, de ne pas excéder une hauteur de 3,5 mètres et une emprise au sol de 20 mètres carrés ;
- aux équipements publics.

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

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la construction qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ minimum 4 mètres. Cette disposition n'est pas applicable pour les annexes de moins de 20 m² d'emprise bâtie et n'excédant pas une hauteur de 3,5 mètres

Article 8 : Hauteur maximale des constructions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), la hauteur maximale des constructions est déterminée au **règlement graphique (pièce B : hauteurs)**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article 9 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

9.1. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les dispositions de la **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et celles figurant au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)** s'appliquent.

9.2. Éléments de paysage et de patrimoine

Les éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural sont identifiés en **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et localisés au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)**.

Article 10 : Performances énergétiques et environnementales

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

Article 11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

11.1. Traitement paysager des espaces non bâtis

- *Plantations et arbres de haute tige*

Les plantations doivent être composées d'espèces locales, limitant les besoins en eau. Il est imposé au minimum 1 arbre de haute tige planté ou existant pour 100 m² d'espace perméable.

De manière générale, la plantation d'arbres de moyen à grand développement est à concevoir en pleine terre. Les emprises de pleine terre et le choix des espèces sont déterminés en cohérence afin de permettre un développement harmonieux des systèmes racinaires et des houppiers. Dans cette optique et afin de contribuer au paysage perçu depuis l'espace public, il est préconisé, le cas échéant, de valoriser les espaces de pleine terre situés à la fois dans la bande de retrait par rapport à l'espace public et dans la bande de retrait par rapport aux limites séparatives.

En cas d'abattage, il est demandé de replanter 2 arbres de haute tige de valeur au moins équivalente (notamment en termes de dimensions, d'espèces et de valeur esthétique et écologique) pour 1 arbre de haute tige abattu sur une même unité foncière. En cas d'impossibilité technique avérée, ce principe de compensation pourra être ramené à 1 arbre replanté de valeur au moins équivalente pour 1 arbre abattu.

▪ *Traitement paysager des aires de stationnement de surface*

Les aires de stationnement extérieures doivent être conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

Il est exigé la plantation d'1 arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.

Les plantations doivent être réparties sur l'ensemble de l'aire de stationnement de manière à ombrager les places. Lorsque 75 % des places de stationnement sont recouvertes de panneaux photovoltaïques, les arbres qui seront plantés peuvent néanmoins être regroupés sur la parcelle.

Les arbres de haute tige existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

Ces plantations doivent être organisées dans une composition paysagère pérenne de qualité. Le traitement au sol des aires de stationnement doit permettre de faciliter l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées.

Les dispositions de l'article 11.1 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

11.2. Traitement des espaces perméables

Les espaces perméables doivent être intégrés dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, en tant que composante de paysage et de biodiversité, selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

La végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres doivent être pris en considération lors de l'établissement du projet. Celui-ci doit être étudié dans le sens d'une conservation maximum des plantations.

Le traitement des espaces perméables doit également prendre en compte :

- La gestion de l'eau pluviale, en relation avec la topographie, la géologie et la configuration du terrain, en limitant au strict nécessaire les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...) et en concevant un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modelés de terrain, bassins, noues, stockage enterré...);
- La superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés et plantés pour assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces perméables sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique ;
- Les plantations existantes sur le terrain afin de prendre en considération lors de l'établissement du projet la végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres existants et de maintenir les sujets les plus significatifs dans l'aménagement des espaces végétalisés.

▪ *Traitement des espaces perméables à l'échelle de l'unité foncière*

Les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent.

Les dispositions précitées de l'article 11.2 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article 12 : Stationnement

Conformément au Lexique (Titre I), les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) et celles figurant au **règlement graphique (pièce F : stationnement)** s'appliquent.

ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

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

- 14.1 - Eau potable
- 14.2 - Défense extérieure contre l'incendie
- 14.3 - Réseaux de chaleur
- 14.4 - Assainissement

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

Article 15 : Infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

ZONE 11AU - GIMEL

CARACTERE DE LA ZONE

Localisation

Le site dit de « *Gimel* » se situe au nord de la métropole, à l'entrée sud de la commune de Grabels, en frange de la partie urbanisée. Celui-ci est délimité à l'est et au sud par les zones d'activités « Euromédecine » de Grabels et de Montpellier, à l'ouest par le quartier d'habitat pavillonnaire des « Hauts de Massane » situé à Montpellier.

Principaux objectifs

L'aménagement du site de Gimel visera à créer un quartier exemplaire en termes d'équilibre ville-nature, valorisant le patrimoine historique et paysager existant et proposant aux habitants un cadre de vie de grande qualité. Ce dernier devra permettre de créer une nouvelle polarité urbaine, valorisant l'interface avec Montpellier et l'entrée sud de Grabels. La programmation visera à la fois à répondre aux besoins en logements, à produire des services et commerces nécessaires à la vie du quartier, à créer des espaces publics et des équipements attractifs.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

Article 1 : Types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions destinées à l'exploitation forestière ;
- Les constructions destinées au commerce de gros ;
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique ;
- Les cinémas ;
- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les centres de congrès et d'exposition ;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées à la restauration à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées aux entrepôts à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les terrains de campings ou de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs (P.R.L) et les villages vacances ;
- Les résidences mobiles de loisirs et les Habitats Légers de Loisirs (H.L.L) ;
- Le stationnement isolé de caravanes ;
- Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et des résidences mobiles de loisirs ;
- Les casses automobiles, dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides, de déchets ;
- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques à l'exception de ceux visés à l'article 2 ;
- Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques installées en toiture dont l'une des dimensions est supérieure à 25% de la hauteur du bâtiment ou supérieure à 5 mètres, support inclus ;
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagements admis dans la zone ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, à l'exception de celles visées à l'article 2.

Article 2 : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées (hormis ceux visés à l'article 1 ci-dessus) ne sont admis qu'à condition :

- de s'intégrer de manière cohérente dans la zone et de contribuer à un aménagement de qualité de celle-ci, selon un schéma d'aménagement global, en conformité avec les dispositions du présent règlement et en compatibilité avec les orientations d'aménagement applicables à la zone ;
- et ce, lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à cette opération d'aménagement d'ensemble.

En outre, et sans préjudice des dispositions énoncées ci-avant, sont admises sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables 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 au commerce de détail ;
- Les constructions destinées à la restauration ;
- Les constructions destinées aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Les constructions destinées aux entrepôts affectés aux activités de logistique urbaine ;
- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques exclusivement affectés aux services de secours, de sécurité et à l'exercice de l'autorité de l'Etat et des collectivités (pompiers, services d'urgence médicale, services de police et de gendarmerie, alerte et sécurité des populations...) ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation qui concourent au fonctionnement urbain et aux activités de proximité telles que : réparation automobile, pressing, déchèterie, station-service, chauffage et climatisation collectifs, service de santé, parc de stationnement couvert, combustion, etc.

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Conformément au Lexique (Titre I), les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) et celles figurant au **règlement graphique (pièce E : mixité sociale / taille des logements)** s'appliquent

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 4 : Emprise

Emprise au sol :

Non réglementé.

Emprise bâtie :

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

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

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'aux façades des constructions prises dans le plan vertical du nu de celles-ci.

Dispositions générales

Non réglementé

Dispositions particulières indiquées au **règlement graphique (pièce A : zonage)** le long de certaines voies

Nonobstant les dispositions générales énoncées ci-avant, lorsqu'une limite de référence est fixée au **règlement graphique (pièce A : zonage)**, les constructions doivent être implantées à l'alignement (= limite de référence fixe) ou en recul (= limite de référence minimale) de cette limite de référence, comme indiqué au **règlement graphique (pièce A : zonage)**. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non règlementé.

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

Non règlementé.

Article 8 : Hauteur maximale des constructions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), la hauteur maximale des constructions est déterminée au **règlement graphique (pièce B : hauteurs)**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article 9 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

9.1. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les dispositions de la **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et celles figurant au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)** s'appliquent.

9.2. Éléments de paysage et de patrimoine

Les éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural sont identifiés en **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et localisés au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)**.

Article 10 : Performances énergétiques et environnementales

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

Article 11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

11.1. Traitement paysager des espaces non bâtis

▪ *Plantations et arbres de haute tige*

Les plantations doivent être composées d'espèces locales, limitant les besoins en eau. Il est imposé au minimum 1 arbre de haute tige planté ou existant pour 100 m² d'espace perméable.

De manière générale, la plantation d'arbres de moyen à grand développement est à concevoir en pleine terre. Les emprises de pleine terre et le choix des espèces sont déterminés en cohérence afin de permettre un

développement harmonieux des systèmes racinaires et des houppiers. Dans cette optique et afin de contribuer au paysage perçu depuis l'espace public, il est préconisé, le cas échéant, de valoriser les espaces de pleine terre situés à la fois dans la bande de retrait par rapport à l'espace public et dans la bande de retrait par rapport aux limites séparatives.

En cas d'abattage, il est demandé de replanter 2 arbres de haute tige de valeur au moins équivalente (notamment en termes de dimensions, d'espèces et de valeur esthétique et écologique) pour 1 arbre de haute tige abattu sur une même unité foncière. En cas d'impossibilité technique avérée, ce principe de compensation pourra être ramené à 1 arbre replanté de valeur au moins équivalente pour 1 arbre abattu.

▪ *Traitement paysager des aires de stationnement de surface*

Les aires de stationnement extérieures doivent être conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

Il est exigé la plantation d'1 arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.

Les plantations doivent être réparties sur l'ensemble de l'aire de stationnement de manière à ombrager les places. Lorsque 75 % des places de stationnement sont recouvertes de panneaux photovoltaïques, les arbres qui seront plantés peuvent néanmoins être regroupés sur la parcelle.

Les arbres de haute tige existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

Ces plantations doivent être organisées dans une composition paysagère pérenne de qualité. Le traitement au sol des aires de stationnement doit permettre de faciliter l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées.

Les dispositions de l'article 11.1 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

11.2. Traitement des espaces perméables

Les espaces perméables doivent être intégrés dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, en tant que composante de paysage et de biodiversité, selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

La végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres doivent être pris en considération lors de l'établissement du projet. Celui-ci doit être étudié dans le sens d'une conservation maximum des plantations.

Le traitement des espaces perméables doit également prendre en compte :

- La gestion de l'eau pluviale, en relation avec la topographie, la géologie et la configuration du terrain, en limitant au strict nécessaire les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...) et en concevant un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modèles de terrain, bassins, noues, stockage enterré...);
- La superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés et plantés pour assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces perméables sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique ;
- Les plantations existantes sur le terrain afin de prendre en considération lors de l'établissement du projet la végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres existants et de maintenir les sujets les plus significatifs dans l'aménagement des espaces végétalisés.

▪ *Traitement des espaces perméables à l'échelle de l'unité foncière*

Les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent.

Les dispositions de l'article 11.2 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article 12 : Stationnement

Conformément au Lexique (Titre I), les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) et celles figurant au **règlement graphique (pièce F : stationnement)** s'appliquent.

ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

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

- 14.1 - Eau potable
- 14.2 - Défense extérieure contre l'incendie
- 14.3 - Réseaux de chaleur
- 14.4 - Assainissement

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

Article 15 : Infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

ZONE 12AU - EUROMEDECINE

CARACTERE DE LA ZONE

Localisation

Le site « EUROMEDECINE » se situe au centre-ouest de la métropole. Il s'étend sur les communes de Montpellier et Grabels. Côté Grabels, la zone AU se localise à l'est du territoire communal, entre le quartier de la Valsière et la RM127 (route de Montpellier). Cette zone comprend deux secteurs réservés prioritairement à l'implantation d'activités économiques répondant aux ambitions du projet de territoire MedVallée (santé, environnement, alimentation) :

- Un secteur 12AUa situé entre la RM 127 et le quartier résidentiel de la Valsière,
- Un secteur 12AUb plus réduit situé au droit de la RM127.

Principaux objectifs

Ces deux secteurs constituent la dernière phase d'urbanisation du parc d'activités économiques Euromédecine destiné principalement à l'accueil d'activités productives type artisanat, et petite industrie.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

Article 1 : Types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

Sont interdits dans le sous-secteur 12AUa :

- Les cinémas ;
- Les constructions destinées à l'habitation ;
- Les constructions nouvelles destinées au logement considéré comme accessoire aux constructions et installations admises dans la zone à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement des services ou établissements à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées à la restauration à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées aux bureaux à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les terrains de campings ou de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs (P.R.L) et les villages vacances ;
- Les résidences mobiles de loisirs et les Habitats Légers de Loisirs (H.L.L) ;
- Le stationnement isolé de caravanes.

Sont interdits dans le sous-secteur 12AUb :

- Les cinémas ;
- Les constructions destinées au logement ;
- Les constructions nouvelles destinées au logement considéré comme accessoire aux constructions et installations admises dans la zone à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement des services ou établissements à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées aux bureaux à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les terrains de campings ou de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs (P.R.L) et les villages vacances ;
- Les résidences mobiles de loisirs et les Habitats Légers de Loisirs (H.L.L) ;
- Le stationnement isolé de caravanes.

Article 2 : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées (hormis ceux visés à l'article 1 ci-dessus) ne sont admis qu'à condition :

- de s'intégrer de manière cohérente dans la zone et de contribuer à un aménagement de qualité de celle-ci, selon un schéma d'aménagement global, en conformité avec les dispositions du présent règlement et en compatibilité avec les orientations d'aménagement applicables à la zone ;
- et ce, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à cette opération d'aménagement d'ensemble.

En outre, et sans préjudice des dispositions énoncées ci-avant, sont admis sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :

Dans le sous-secteur 12AUa :

- Les logements accessoires à l'exploitation agricole sous réserve d'être liés à une construction et/ou une installation autorisée(s) dans la zone et nécessaire(s) à une exploitation agricole et forestière, dans la limite de 120 m² de surface de plancher totale et intégrés, le cas échéant dans le même volume que les constructions existantes ;
- Les locaux destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement des activités et équipements sont autorisés dans la limite de 40m² de surface de plancher à condition d'être intégrés dans le volume du bâtiment d'activité ou d'équipement ;
- Les locaux destinés à l'artisanat et au commerce de détail dans la limite de 150 m² de surface de plancher et à condition d'être implantés en rez-de-chaussée d'une construction autorisée dans le secteur ;
- Les locaux destinés aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle dans la limite de 150 m² de surface de plancher et à condition d'être implantés en rez-de-chaussée d'une construction autorisée
- Les locaux destinés à la restauration dans la limite de 250 m² de surface de plancher et à condition d'être implantés en rez-de-chaussée d'une construction autorisée dans le secteur.
- Les constructions destinées aux bureaux dans une proportion largement minoritaire par rapport à celle des activités productives.

Dans le sous-secteur 12AUb :

- Les logements accessoires à l'exploitation agricole sous réserve d'être liés à une construction et/ou une installation autorisée(s) dans la zone et nécessaire(s) à une exploitation agricole et forestière, dans la limite de 120 m² de surface de plancher totale et intégrés, le cas échéant dans le même volume que les constructions existantes ;
- Les locaux destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement des activités et équipements sont autorisés dans la limite de 40m² de surface de plancher à condition d'être intégrés dans le volume du bâtiment d'activité ou d'équipement ;
- Les constructions destinées aux bureaux dans une proportion largement minoritaire par rapport à celle des activités productives.

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 4 : Emprise

Emprise au sol :

Non réglementé.

Emprise bâtie :

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

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

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'aux façades des constructions prises dans le plan vertical du nu de celles-ci.

Dispositions générales

Non réglementé

Dispositions particulières indiquées au **règlement graphique (pièce A : zonage)** le long de certaines voies

Nonobstant les dispositions générales énoncées ci-avant, lorsqu'une limite de référence est fixée au **règlement graphique (pièce A : zonage)**, les constructions doivent être implantées à l'alignement (= limite de référence fixe) ou en recul (= limite de référence minimale) de cette limite de référence, comme indiqué au **règlement graphique (pièce A : zonage)**. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non règlementé.

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

Non règlementé.

Article 8 : Hauteur maximale des constructions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), la hauteur maximale des constructions est déterminée au **règlement graphique (pièce B : hauteurs)**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article 9 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

9.1. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les dispositions de la **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et celles figurant au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)** s'appliquent.

9.2. Éléments de paysage et de patrimoine

Les éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural sont identifiés en **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et localisés au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)**.

Article 10 : Performances énergétiques et environnementales

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

Article 11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

11.1. Traitement paysager des espaces non bâtis

▪ *Plantations et arbres de haute tige*

Les plantations doivent être composées d'espèces locales, limitant les besoins en eau. Il est imposé au minimum 1 arbre de haute tige planté ou existant pour 100 m² d'espace perméable.

De manière générale, la plantation d'arbres de moyen à grand développement est à concevoir en pleine terre. Les emprises de pleine terre et le choix des espèces sont déterminés en cohérence afin de permettre un développement harmonieux des systèmes racinaires et des houppiers. Dans cette optique et afin de contribuer au paysage perçu depuis l'espace public, il est préconisé, le cas échéant, de valoriser les espaces de pleine terre situés à la fois dans la bande de retrait par rapport à l'espace public et dans la bande de retrait par rapport aux limites séparatives.

En cas d'abattage, il est demandé de replanter 2 arbres de haute tige de valeur au moins équivalente (notamment en termes de dimensions, d'espèces et de valeur esthétique et écologique) pour 1 arbre de haute tige abattu sur une même unité foncière. En cas d'impossibilité technique avérée, ce principe de compensation pourra être ramené à 1 arbre replanté de valeur au moins équivalente pour 1 arbre abattu.

▪ *Traitement paysager des aires de stationnement de surface*

Les aires de stationnement extérieures doivent être conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

Il est exigé la plantation d'1 arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.

Les plantations doivent être réparties sur l'ensemble de l'aire de stationnement de manière à ombrager les places. Lorsque 75 % des places de stationnement sont recouvertes de panneaux photovoltaïques, les arbres qui seront plantés peuvent néanmoins être regroupés sur la parcelle.

Les arbres de haute tige existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

Ces plantations doivent être organisées dans une composition paysagère pérenne de qualité. Le traitement au sol des aires de stationnement doit permettre de faciliter l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées.

Les dispositions de l'article 11.1 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

11.2. Traitement des espaces perméables

Les espaces perméables doivent être intégrés dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, en tant que composante de paysage et de biodiversité, selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

La végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres doivent être pris en considération lors de l'établissement du projet. Celui-ci doit être étudié dans le sens d'une conservation maximum des plantations.

Le traitement des espaces perméables doit également prendre en compte :

- La gestion de l'eau pluviale, en relation avec la topographie, la géologie et la configuration du terrain, en limitant au strict nécessaire les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...) et en concevant un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modelés de terrain, bassins, noues, stockage enterré...);
- La superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés et plantés pour assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces perméables sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique ;
- Les plantations existantes sur le terrain afin de prendre en considération lors de l'établissement du projet la végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres existants et de maintenir les sujets les plus significatifs dans l'aménagement des espaces végétalisés.

▪ *Traitement des espaces perméables à l'échelle de l'unité foncière*

Les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent.

Les dispositions de l'article 11.2 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article 12 : Stationnement

Conformément au Lexique (Titre I), les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) et celles figurant au **règlement graphique (pièce F : stationnement)** s'appliquent.

ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

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

14.1 - Eau potable

14.2 - Défense extérieure contre l'incendie

14.3 - Réseaux de chaleur

14.4 - Assainissement

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

Article 15 : Infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

ZONE 13AU - GROUPE SCOLAIRE

CARACTERE DE LA ZONE

Localisation

Le site « *Groupe Scolaire* » se situe au nord de la Métropole et de la commune de Jacou, entre le cœur de ville et le quartier de la Draye qui s'est développé au nord-est de la commune. Il est délimité par le ruisseau de la Mayre au nord, la rue de l'Occitanie à l'est et au sud et un espace agricole en limite de la RM21 à l'ouest.

Principaux objectifs

Ce secteur vise à accueillir un nouveau groupe scolaire et devra traiter son insertion dans le paysage ainsi que la prise en compte d'enjeux hydrauliques et feux de forêt.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

Article 1 : Types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions destinées aux exploitations agricoles et forestières ;
- Les constructions destinées à l'habitation ;
- Les constructions destinées aux commerces et activités de service ;
- Les constructions destinées aux autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire ;
- Les terrains de campings ou de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs (P.R.L) et les villages vacances ;
- Les résidences mobiles de loisirs et les Habitats Légers de Loisirs (H.L.L) ;
- Le stationnement isolé de caravanes ;
- Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et des résidences mobiles de loisirs ;
- Les casses automobiles, dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides, de déchets ;
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagements admis dans la zone.

Article 2 : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées (hormis ceux visés à l'article 1 ci-dessus) ne sont admis qu'à condition :

- de s'intégrer de manière cohérente dans la zone et de contribuer à un aménagement de qualité de celle-ci, selon un schéma d'aménagement global, en conformité avec les dispositions du présent règlement et en compatibilité avec les orientations d'aménagement applicables à la zone ;
- et ce, lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à cette opération d'aménagement d'ensemble.

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 4 : Emprise

Emprise au sol :

Non réglementé.

Emprise bâtie :

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

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

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'aux façades des constructions prises dans le plan vertical du nu de celles-ci.

Dispositions générales

Non réglementé

Dispositions particulières indiquées au **règlement graphique (pièce A : zonage)** le long de certaines voies

Nonobstant les dispositions générales énoncées ci-avant, lorsqu'une limite de référence est fixée au **règlement graphique (pièce A : zonage)**, les constructions doivent être implantées à l'alignement (= limite de référence fixe) ou en recul (= limite de référence minimale) de cette limite de référence, comme indiqué au **règlement graphique (pièce A : zonage)**. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non règlementé.

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

Non règlementé.

Article 8 : Hauteur maximale des constructions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), la hauteur maximale des constructions est déterminée au **règlement graphique (pièce B : hauteurs)**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article 9 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

9.1. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les dispositions de la **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et celles figurant au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)** s'appliquent.

9.2. Éléments de paysage et de patrimoine

Les éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural sont identifiés en **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et localisés au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)**.

Article 10 : Performances énergétiques et environnementales

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

Article 11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

11.1. Traitement paysager des espaces non bâtis

▪ *Plantations et arbres de haute tige*

Les plantations doivent être composées d'espèces locales, limitant les besoins en eau. Il est imposé au minimum 1 arbre de haute tige planté ou existant pour 100 m² d'espace perméable.

De manière générale, la plantation d'arbres de moyen à grand développement est à concevoir en pleine terre. Les emprises de pleine terre et le choix des espèces sont déterminés en cohérence afin de permettre un développement harmonieux des systèmes racinaires et des houppiers. Dans cette optique et afin de contribuer au paysage perçu depuis l'espace public, il est préconisé, le cas échéant, de valoriser les espaces de pleine terre situés à la fois dans la bande de retrait par rapport à l'espace public et dans la bande de retrait par rapport aux limites séparatives.

En cas d'abattage, il est demandé de replanter 2 arbres de haute tige de valeur au moins équivalente (notamment en termes de dimensions, d'espèces et de valeur esthétique et écologique) pour 1 arbre de haute tige abattu sur une même unité foncière. En cas d'impossibilité technique avérée, ce principe de compensation pourra être ramené à 1 arbre replanté de valeur au moins équivalente pour 1 arbre abattu.

▪ *Traitement paysager des aires de stationnement de surface*

Les aires de stationnement extérieures doivent être conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

Il est exigé la plantation d'1 arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.

Les plantations doivent être réparties sur l'ensemble de l'aire de stationnement de manière à ombrager les places. Lorsque 75 % des places de stationnement sont recouvertes de panneaux photovoltaïques, les arbres qui seront plantés peuvent néanmoins être regroupés sur la parcelle.

Les arbres de haute tige existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

Ces plantations doivent être organisées dans une composition paysagère pérenne de qualité. Le traitement au sol des aires de stationnement doit permettre de faciliter l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées.

Les dispositions de l'article 11.1 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

11.2. Traitement des espaces perméables

Les espaces perméables doivent être intégrés dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, en tant que composante de paysage et de biodiversité, selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

La végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres doivent être pris en considération lors de l'établissement du projet. Celui-ci doit être étudié dans le sens d'une conservation maximum des plantations.

Le traitement des espaces perméables doit également prendre en compte :

- La gestion de l'eau pluviale, en relation avec la topographie, la géologie et la configuration du terrain, en limitant au strict nécessaire les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant

l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...) et en concevant un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modelés de terrain, bassins, noues, stockage enterré...);

- La superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés et plantés pour assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces perméables sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique ;
- Les plantations existantes sur le terrain afin de prendre en considération lors de l'établissement du projet la végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres existants et de maintenir les sujets les plus significatifs dans l'aménagement des espaces végétalisés.

▪ *Traitement des espaces perméables à l'échelle de l'unité foncière*

Les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent.

Les dispositions de l'article 11.2 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article 12 : Stationnement

Conformément au Lexique (Titre I), les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) et celles figurant au **règlement graphique (pièce F : stationnement)** s'appliquent.

ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

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

- 14.1 - Eau potable
- 14.2 - Défense extérieure contre l'incendie
- 14.3 - Réseaux de chaleur
- 14.4 - Assainissement

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

Article 15 : Infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

ZONE 14AU - PETIT TINAL

CARACTERE DE LA ZONE

Localisation

Le site dit « *Petit Tinal* » se situe au sud de la métropole, à l'ouest de la commune de Lattes, en continuité immédiate du tissu urbain du quartier de Maurin, en accroche de la rue des Pittosporos et à environ 500 m du cœur de quartier.

Principaux objectifs

L'urbanisation du « *Petit Tinal* » permettra de créer de nouveaux logements dans le quartier de Maurin, la programmation envisagée comprend une diversité de logements qui permettra de répondre aux nouveaux parcours résidentiels et aux objectifs de mixité sociale.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

Article 1 : Types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions destinées au commerce de gros ;
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique ;
- Les constructions destinées aux autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire ;
- Les cinémas ;
- Les centres de congrès et d'exposition ;
- Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées à la restauration à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les terrains de campings ou de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs (P.R.L) et les villages vacances ;
- Les résidences mobiles de loisirs et les Habitats Légers de Loisirs (H.L.L) ;
- Le stationnement isolé de caravanes ;
- Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et des résidences mobiles de loisirs ;
- Les casses automobiles, dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides, de déchets ;
- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques à l'exception de ceux visés à l'article 2 ;
- Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques installées en toiture dont l'une des dimensions est supérieure à 25% de la hauteur du bâtiment ou supérieure à 5 mètres, support inclus ;
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagements admis dans la zone ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, à l'exception de celles visées à l'article 2.

Article 2 : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées (hormis ceux visés à l'article 1 ci-dessus) ne sont admis qu'à condition :

- de s'intégrer de manière cohérente dans la zone et de contribuer à un aménagement de qualité de celle-ci, selon un schéma d'aménagement global, en conformité avec les dispositions du présent règlement et en compatibilité avec les orientations d'aménagement applicables à la zone ;
- et ce, lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à cette opération d'aménagement d'ensemble.

En outre, et sans préjudice des dispositions énoncées ci-avant, sont admises sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :

- Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail ;

- Les constructions destinées à la restauration
- Les constructions destinées aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques exclusivement affectés aux services de secours, de sécurité et à l'exercice de l'autorité de l'Etat et des collectivités (pompiers, services d'urgence médicale, services de police et de gendarmerie, alerte et sécurité des populations...);
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation qui concourent au fonctionnement urbain et aux activités de proximité telles que : réparation automobile, pressing, déchèterie, station-service, chauffage et climatisation collectifs, service de santé, parc de stationnement couvert, combustion, etc.

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Conformément au Lexique (Titre I), les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) et celles figurant au **règlement graphique (pièce E : mixité sociale / taille des logements)** s'appliquent

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 4 : Emprise

Emprise au sol :

Non réglementé.

Emprise bâtie :

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

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

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'aux façades des constructions prises dans le plan vertical du nu de celles-ci.

Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées:

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique ;
- soit en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Dispositions particulières indiquées au **règlement graphique (pièce A : zonage)** le long de certaines voies

Nonobstant les dispositions générales énoncées ci-avant, lorsqu'une limite de référence est fixée au **règlement graphique (pièce A : zonage)**, les constructions doivent être implantées à l'alignement (= limite de référence fixe)

ou en recul (= limite de référence minimale) de cette limite de référence, comme indiqué au **règlement graphique (pièce A : zonage)**. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ; dans tous les cas de retrait, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

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

Non règlementé.

Article 8 : Hauteur maximale des constructions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), la hauteur maximale des constructions est déterminée au **règlement graphique (pièce B : hauteurs)**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article 9 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

9.1. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les dispositions de la **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et celles figurant au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)** s'appliquent.

9.2. Éléments de paysage et de patrimoine

Les éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural sont identifiés en **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et localisés au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)**.

Article 10 : Performances énergétiques et environnementales

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

Article 11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

11.1. Traitement paysager des espaces non bâtis

- *Plantations et arbres de haute tige*

Les plantations doivent être composées d'espèces locales, limitant les besoins en eau. Il est imposé au minimum 1 arbre de haute tige planté ou existant pour 100 m² d'espace perméable.

De manière générale, la plantation d'arbres de moyen à grand développement est à concevoir en pleine terre. Les emprises de pleine terre et le choix des espèces sont déterminés en cohérence afin de permettre un développement harmonieux des systèmes racinaires et des houppiers. Dans cette optique et afin de contribuer au paysage perçu depuis l'espace public, il est préconisé, le cas échéant, de valoriser les espaces de pleine terre situés à la fois dans la bande de retrait par rapport à l'espace public et dans la bande de retrait par rapport aux limites séparatives.

En cas d'abattage, il est demandé de replanter 2 arbres de haute tige de valeur au moins équivalente (notamment en termes de dimensions, d'espèces et de valeur esthétique et écologique) pour 1 arbre de haute tige abattu sur une même unité foncière. En cas d'impossibilité technique avérée, ce principe de compensation pourra être ramené à 1 arbre replanté de valeur au moins équivalente pour 1 arbre abattu.

▪ *Traitement paysager des aires de stationnement de surface*

Les aires de stationnement extérieures doivent être conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

Il est exigé la plantation d'1 arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.

Les plantations doivent être réparties sur l'ensemble de l'aire de stationnement de manière à ombrager les places. Lorsque 75 % des places de stationnement sont recouvertes de panneaux photovoltaïques, les arbres qui seront plantés peuvent néanmoins être regroupés sur la parcelle.

Les arbres de haute tige existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

Ces plantations doivent être organisées dans une composition paysagère pérenne de qualité. Le traitement au sol des aires de stationnement doit permettre de faciliter l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées.

Les dispositions de l'article 11.1 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

11.2. Traitement des espaces perméables

Les espaces perméables doivent être intégrés dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, en tant que composante de paysage et de biodiversité, selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

La végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres doivent être pris en considération lors de l'établissement du projet. Celui-ci doit être étudié dans le sens d'une conservation maximum des plantations.

Le traitement des espaces perméables doit également prendre en compte :

- La gestion de l'eau pluviale, en relation avec la topographie, la géologie et la configuration du terrain, en limitant au strict nécessaire les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...) et en concevant un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modelés de terrain, bassins, noues, stockage enterré...);
- La superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés et plantés pour assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces perméables sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique ;
- Les plantations existantes sur le terrain afin de prendre en considération lors de l'établissement du projet la végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres existants et de maintenir les sujets les plus significatifs dans l'aménagement des espaces végétalisés.
-

- *Traitement des espaces perméables à l'échelle de l'unité foncière*

Les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent.

Les dispositions de l'article 11.2 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article 12 : Stationnement

Conformément au Lexique (Titre I), les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) et celles figurant au **règlement graphique (pièce F : stationnement)** s'appliquent.

ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

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

- 14.1 - Eau potable
- 14.2 - Défense extérieure contre l'incendie
- 14.3 - Réseaux de chaleur
- 14.4 - Assainissement

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

Article 15 : Infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

ZONE 15AU - SAPORTA

CARACTERE DE LA ZONE

Localisation

Le site dit « *Saporta* » se situe au sud de la Métropole, au nord de la commune de Lattes entre les autoroutes A9 et A709 et les échangeurs autoroutiers, Montpellier ouest avec la RM132 et Montpellier sud avec la RM986.

Principaux objectifs

L'aménagement de « *Saporta* » doit permettre de réaliser un nouveau quartier à dominante d'activité et avec une dimension agricole. Cette zone comprend deux secteurs :

- Un secteur 15AUa qui peut notamment accueillir des commerces de détail et des activités de service contribuant à son animation et dans lequel la part des constructions destinées aux bureaux demeure dominante par rapport à celle des activités productives ;
- Un secteur 15AUb dans lequel la part des constructions destinées aux activités productives demeure dominante par rapport à celle des bureaux. Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique, aux commerces de détail et aux activités de service y sont interdites.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

Article 1 : Types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

Sont interdits dans le sous-secteur 15AUa :

- Les constructions destinées à l'habitation ;
- Les cinémas ;
- Les constructions destinées aux bureaux à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement des services ou établissements à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées à la restauration à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les terrains de campings ou de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs (P.R.L) et les villages vacances ;
- Les résidences mobiles de loisirs et les Habitats Légers de Loisirs (H.L.L) ;
- Le stationnement isolé de caravanes.

Sont interdits dans le sous-secteur 15AUb :

- Les constructions destinées à l'habitation ;
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique ;
- Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail ;
- Les constructions destinées aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Les cinémas ;
- Les constructions destinées aux bureaux à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement des services ou établissements à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées à la restauration à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les terrains de campings ou de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs (P.R.L) et les villages vacances ;
- Les résidences mobiles de loisirs et les Habitats Légers de Loisirs (H.L.L) ;
- Le stationnement isolé de caravanes.

Article 2 : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), tous travaux, constructions, aménagements, plantations,

affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées (hormis ceux visés à l'article 1 ci-dessus) ne sont admis qu'à condition :

- de s'intégrer de manière cohérente dans la zone et de contribuer à un aménagement de qualité de celle-ci, selon un schéma d'aménagement global, en conformité avec les dispositions du présent règlement et en compatibilité avec les orientations d'aménagement applicables à la zone ;
- et ce, lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à cette opération d'aménagement d'ensemble.

En outre, et sans préjudice des dispositions énoncées ci-avant, sont admises sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :

Dans le sous-secteur 15AUa :

- Les constructions destinées aux bureaux dans une proportion qui peut être dominante par rapport à celle des activités productives ;
- Les locaux destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement des activités et équipements sont autorisés dans la limite de 40m² de surface de plancher à condition d'être intégrés dans le volume du bâtiment d'activité ou d'équipement.
- Les locaux destinés à l'artisanat et au commerce de détail dans la limite de 150 m² de surface de plancher et à condition d'être implantés en rez-de-chaussée d'une construction autorisée dans le secteur ;
- Les locaux destinés aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle dans la limite de 150 m² de surface de plancher et à condition d'être implantés en rez-de-chaussée d'une construction autorisée dans le secteur ;
- Les locaux destinés à la restauration dans la limite de 250 m² de surface de plancher et à condition d'être implantés en rez-de-chaussée d'une construction autorisée dans le secteur ;

Dans le sous-secteur 15AUb :

- Les constructions destinées aux bureaux dans une proportion largement minoritaire par rapport à celle des activités productives.
- Les locaux destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement des activités et équipements sont autorisés dans la limite de 40m² de surface de plancher à condition d'être intégrés dans le volume du bâtiment d'activité ou d'équipement ;
- Les locaux destinés à la restauration dans la limite de 250 m² de surface de plancher et à condition d'être implantés en rez-de-chaussée d'une construction autorisée dans le secteur.

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 4 : Emprise

Emprise au sol :

Non réglementé.

Emprise bâtie :

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

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

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'aux façades des constructions prises dans le plan vertical du nu de celles-ci.

Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique ;
- soit en respectant un recul de 5 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Dispositions particulières indiquées au **règlement graphique (pièce A : zonage)** le long de certaines voies

Nonobstant les dispositions générales énoncées ci-avant, lorsqu'une limite de référence est fixée au **règlement graphique (pièce A : zonage)**, les constructions doivent être implantées à l'alignement (= limite de référence fixe) ou en recul (= limite de référence minimale) de cette limite de référence, comme indiqué au **règlement graphique (pièce A : zonage)**. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

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

Non réglementé.

Article 8 : Hauteur maximale des constructions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), la hauteur maximale des constructions est déterminée au **règlement graphique (pièce B : hauteurs)**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article 9 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

9.1. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les dispositions de la **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et celles figurant au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)** s'appliquent.

9.2. Eléments de paysage et de patrimoine

Les éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural sont identifiés en **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et localisés au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)**.

Article 10 : Performances énergétiques et environnementales

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

Article 11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

11.1. Traitement paysager des espaces non bâtis

▪ *Plantations et arbres de haute tige*

Les plantations doivent être composées d'espèces locales, limitant les besoins en eau. Il est imposé au minimum 1 arbre de haute tige planté ou existant pour 100 m² d'espace perméable.

De manière générale, la plantation d'arbres de moyen à grand développement est à concevoir en pleine terre. Les emprises de pleine terre et le choix des espèces sont déterminés en cohérence afin de permettre un développement harmonieux des systèmes racinaires et des houppiers. Dans cette optique et afin de contribuer au paysage perçu depuis l'espace public, il est préconisé, le cas échéant, de valoriser les espaces de pleine terre situés à la fois dans la bande de retrait par rapport à l'espace public et dans la bande de retrait par rapport aux limites séparatives.

En cas d'abattage, il est demandé de replanter 2 arbres de haute tige de valeur au moins équivalente (notamment en termes de dimensions, d'espèces et de valeur esthétique et écologique) pour 1 arbre de haute tige abattu sur une même unité foncière. En cas d'impossibilité technique avérée, ce principe de compensation pourra être ramené à 1 arbre replanté de valeur au moins équivalente pour 1 arbre abattu.

▪ *Traitement paysager des aires de stationnement de surface*

Les aires de stationnement extérieures doivent être conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

Il est exigé la plantation d'1 arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.

Les plantations doivent être réparties sur l'ensemble de l'aire de stationnement de manière à ombrager les places. Lorsque 75 % des places de stationnement sont recouvertes de panneaux photovoltaïques, les arbres qui seront plantés peuvent néanmoins être regroupés sur la parcelle.

Les arbres de haute tige existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

Ces plantations doivent être organisées dans une composition paysagère pérenne de qualité. Le traitement au sol des aires de stationnement doit permettre de faciliter l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées.

Les dispositions de l'article 11.1 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

11.2. Traitement des espaces perméables

Les espaces perméables doivent être intégrés dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, en tant que composante de paysage et de biodiversité, selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

La végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres doivent être pris en considération lors de l'établissement du projet. Celui-ci doit être étudié dans le sens d'une conservation maximum des plantations.

Le traitement des espaces perméables doit également prendre en compte :

- La gestion de l'eau pluviale, en relation avec la topographie, la géologie et la configuration du terrain, en limitant au strict nécessaire les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...) et en concevant un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modèles de terrain, bassins, noues, stockage enterré...);
- La superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés et plantés pour assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces perméables sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique ;
- Les plantations existantes sur le terrain afin de prendre en considération lors de l'établissement du projet la végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres existants et de maintenir les sujets les plus significatifs dans l'aménagement des espaces végétalisés.

▪ *Traitement des espaces perméables à l'échelle de l'unité foncière*

Les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent.

Les dispositions de l'article 11.2 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article 12 : Stationnement

Conformément au Lexique (Titre I), les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) et celles figurant au **règlement graphique (pièce F : stationnement)** s'appliquent.

ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

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

14.1 - Eau potable

14.2 - Défense extérieure contre l'incendie

14.3 - Réseaux de chaleur

14.4 - Assainissement

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

Article 15 : Infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

ZONE 16AU - ODE A LA MER

CARACTERE DE LA ZONE

Localisation

Situé au sud de la Métropole sur les communes de Lattes et Pérols, le site « *d'Ode à la mer* », se positionne en limite de la ville de Montpellier, entre les nouveaux quartiers de Port- Marianne et les étangs du bord de mer. Ce site se développe de part et d'autre de l'Avenue Georges Frêche, de la RD172 et de la RD189.

Principaux objectifs

L'aménagement du site d'Ode à la Mer vise la reconquête d'un tissu urbain à dominante commerciale et la constitution d'une véritable centralité urbaine métropolitaine, avec une forte mixité fonctionnelle autour des stations de tramway (logements, commerces, activités économiques, équipements publics, etc...). Sur le plan environnemental, l'aménagement du site veillera à préserver la richesse du site en termes de biodiversité, à développer les continuités écologiques existantes et/ou à restaurer et à proposer une réduction de l'imperméabilisation des secteurs urbanisés.

Deux sous-secteurs le composent :

- Le secteur 16AUa à dominante résidentielle ;
- Le secteur 16AUB, à dominante économique avec des activités tertiaires, productives et technologiques.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

Article 1 : Types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

Sont interdits dans le sous-secteur 16AUa :

- Les constructions destinées à l'exploitation forestière ;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées au commerce de gros à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées à l'industrie à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées aux entrepôts à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances ;
- Les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs (H.L.L) ;
- Le stationnement isolé de caravanes ;
- Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et des résidences mobiles de loisirs ;
- Les casses automobiles, dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides, de déchets ;
- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques à l'exception de ceux visés à l'article 2 ;
- Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques installées en toiture dont l'une des dimensions est supérieure à 25% de la hauteur du bâtiment ou supérieure à 5 mètres, support inclus ;
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagements admis dans la zone ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation à l'exception de celles visées à l'article 2.

Sont interdits dans le sous-secteur 16AUb :

- Les cinémas ;
- Les centres de congrès et d'exposition ;
- Les constructions destinées au logements ;
- Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées au commerce de gros à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances ;
- Les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs (H.L.L) ;
- Le stationnement isolé de caravanes ;
- Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et des résidences mobiles de loisirs ;
- Les casses automobiles, dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides, de déchets ;
- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques à l'exception de ceux visés à l'article 2 ;
- Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques installées en toiture dont l'une des dimensions est supérieure à 25% de la hauteur du bâtiment ou supérieure à 5 mètres, support inclus ;
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagements admis dans la zone ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation à l'exception de celles visées à l'article 2.

Article 2 : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées (hormis ceux visés à l'article 1 ci-dessus) ne sont admis qu'à condition :

- de s'intégrer de manière cohérente dans la zone et de contribuer à un aménagement de qualité de celle-ci, selon un schéma d'aménagement global, en conformité avec les dispositions du présent règlement et en compatibilité avec les orientations d'aménagement applicables à la zone ;
- et ce, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à cette opération d'aménagement d'ensemble.

En outre, et sans préjudice des dispositions énoncées ci-avant, sont admis sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :

Dans le sous-secteur 16AUa :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ;
- Les constructions destinées au commerce de gros ;
- Les constructions artisanales affiliées à l'industrie ;
- Les constructions destinées aux entrepôts affectés aux activités de logistique urbaine ;
- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques exclusivement affectés aux services de secours, de sécurité et à l'exercice de l'autorité de l'Etat et des collectivités (pompiers, services d'urgence médicale, services de police et de gendarmerie, alerte et sécurité des populations...) ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation qui concourent au fonctionnement urbain et aux activités de proximité telles que : réparation automobile, pressing, déchèterie, station-service, chauffage et climatisation collectifs, service de santé, parc de stationnement couvert, combustion, etc. ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation nécessaires à l'exploitation agricole.

Dans le sous-secteur 16AUb :

- Les constructions destinées aux écoles ou instituts de formation supérieure, y compris les logements destinés exclusivement aux élèves qui y étudient, sous réserve que les locaux affectés à la formation représentent au moins 60 % de la surface de plancher projetée sur l'unité foncière ;
- Les constructions destinées à l'artisanat, au commerce détail sous réserve de ne pas représenter plus de 30 % de la surface de plancher (SDP) à réaliser au sein d'une construction ;
- Les constructions destinées au commerce de gros sous réserve de ne pas représenter plus de 30 % de la surface de plancher (SDP) à réaliser au sein d'une construction ;
- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques exclusivement affectés aux services de secours, de sécurité et à l'exercice de l'autorité de l'Etat et des collectivités (pompiers, services d'urgence médicale, services de police et de gendarmerie, alerte et sécurité des populations...) ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation qui concourent au fonctionnement urbain et aux activités de proximité telles que : réparation automobile, pressing, déchèterie, station-service, chauffage et climatisation collectifs, service de santé, parc de stationnement couvert, combustion, etc. ;

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation sous réserve d'être liées aux constructions nécessaires à l'exploitation agricole et forestière et de ne pas entraîner pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises.

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Conformément au Lexique (Titre I), les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) et celles figurant au **règlement graphique (pièce E : mixité sociale / taille des logements)** s'appliquent

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 4 : Emprise

Emprise au sol :

Non réglementé.

Emprise bâtie :

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

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

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'aux façades des constructions prises dans le plan vertical du nu de celles-ci.

Dispositions générales

Non réglementé

Dispositions particulières indiquées au **règlement graphique (pièce A : zonage)** le long de certaines voies

Nonobstant les dispositions générales énoncées ci-avant, lorsqu'une limite de référence est fixée au **règlement graphique (pièce A : zonage)**, les constructions doivent être implantées à l'alignement (= limite de référence fixe) ou en recul (= limite de référence minimale) de cette limite de référence, comme indiqué au **règlement graphique (pièce A : zonage)**. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non règlementé.

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

Non règlementé.

Article 8 : Hauteur maximale des constructions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), la hauteur maximale des constructions est déterminée au **règlement graphique (pièce B : hauteurs)**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article 9 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

9.1. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les dispositions de la **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et celles figurant au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)** s'appliquent.

9.2. Eléments de paysage et de patrimoine

Les éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural sont identifiés en **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et localisés au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)**.

Article 10 : Performances énergétiques et environnementales

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

Article 11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

11.1. Traitement paysager des espaces non bâtis

▪ *Plantations et arbres de haute tige*

Les plantations doivent être composées d'espèces locales, limitant les besoins en eau. Il est imposé au minimum 1 arbre de haute tige planté ou existant pour 100 m² d'espace perméable.

De manière générale, la plantation d'arbres de moyen à grand développement est à concevoir en pleine terre. Les emprises de pleine terre et le choix des espèces sont déterminés en cohérence afin de permettre un développement harmonieux des systèmes racinaires et des houpiers. Dans cette optique et afin de contribuer au paysage perçu depuis l'espace public, il est préconisé, le cas échéant, de valoriser les espaces de pleine terre situés à la fois dans la bande de retrait par rapport à l'espace public et dans la bande de retrait par rapport aux limites séparatives.

En cas d'abattage, il est demandé de replanter 2 arbres de haute tige de valeur au moins équivalente (notamment en termes de dimensions, d'espèces et de valeur esthétique et écologique) pour 1 arbre de haute tige abattu sur une même unité foncière. En cas d'impossibilité technique avérée, ce principe de compensation pourra être ramené à 1 arbre replanté de valeur au moins équivalente pour 1 arbre abattu.

▪ *Traitement paysager des aires de stationnement de surface*

Les aires de stationnement extérieures doivent être conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

Il est exigé la plantation d'1 arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.

Les plantations doivent être réparties sur l'ensemble de l'aire de stationnement de manière à ombrager les places. Lorsque 75 % des places de stationnement sont recouvertes de panneaux photovoltaïques, les arbres qui seront plantés peuvent néanmoins être regroupés sur la parcelle.

Les arbres de haute tige existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

Ces plantations doivent être organisées dans une composition paysagère pérenne de qualité. Le traitement au sol des aires de stationnement doit permettre de faciliter l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées.

Les dispositions de l'article 11.1 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

11.2. Traitement des espaces perméables

Les espaces perméables doivent être intégrés dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, en tant que composante de paysage et de biodiversité, selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

La végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres doivent être pris en considération lors de l'établissement du projet. Celui-ci doit être étudié dans le sens d'une conservation maximum des plantations.

Le traitement des espaces perméables doit également prendre en compte :

- La gestion de l'eau pluviale, en relation avec la topographie, la géologie et la configuration du terrain, en limitant au strict nécessaire les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...) et en concevant un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modèles de terrain, bassins, noues, stockage enterré...);
- La superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés et plantés pour assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces perméables sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique ;
- Les plantations existantes sur le terrain afin de prendre en considération lors de l'établissement du projet la végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres existants et de maintenir les sujets les plus significatifs dans l'aménagement des espaces végétalisés.

▪ *Traitement des espaces perméables à l'échelle de l'unité foncière*

Les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent.

Les dispositions de l'article 11.2 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article 12 : Stationnement

Conformément au Lexique (Titre I), les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) et celles figurant au **règlement graphique (pièce F : stationnement)** s'appliquent.

ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

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

14.1 - Eau potable

14.2 - Défense extérieure contre l'incendie

14.3 - Réseaux de chaleur

14.4 - Assainissement

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

Article 15 : Infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

ZONE 17AU - PARC SPORTIF

CARACTERE DE LA ZONE

Localisation

Le site dit du « *Parc sportif* » se situe sur la commune de Montaud, en continuité du cœur villageois et du tissu pavillonnaire existant. Il fait le lien entre les entités est et ouest du village et vise à constituer, avec le nouveau pôle multi-services et la salle communale Pierre Combettes, une nouvelle centralité. Le secteur est bordé à l'ouest et au sud par des espaces résidentiels et est, au nord-est, en liaison avec des espaces agricoles majoritairement viticoles (corridor écologique de trame bleue).

Principaux objectifs

L'aménagement du site du "Parc Sportif" vise à développer une nouvelle centralité et un nouveau quartier d'habitation connecté au tissu urbain existant. La conception d'un plan de composition permettra de structurer qualitativement les interfaces avec l'espace agricole et le tissu urbain existant afin d'insérer au mieux l'opération dans le paysage en continuité du bâti existant. La programmation proposera une mixité fonctionnelle et sociale. Cette dernière répondra à la demande et à la diversité des parcours résidentiels.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

Article 1 : Types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions destinées aux exploitations agricoles et forestières ;
- Les constructions destinées aux commerces et activités de service ;
- Les constructions destinées aux autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire ;
- Les terrains de campings ou de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs (P.R.L) et les villages vacances ;
- Les résidences mobiles de loisirs et les Habitats Légers de Loisirs (H.L.L) ;
- Le stationnement isolé de caravanes ;
- Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et des résidences mobiles de loisirs ;
- Les casses automobiles, dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides, de déchets ;
- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques à l'exception de ceux visés à l'article 2 ;
- Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques installées en toiture dont l'une des dimensions est supérieure à 25% de la hauteur du bâtiment ou supérieure à 5 mètres, support inclus ;
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagements admis dans la zone ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, à l'exception de celles visées à l'article 2.

Article 2 : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées (hormis ceux visés à l'article 1 ci-dessus) ne sont admis qu'à condition :

- de s'intégrer de manière cohérente dans la zone et de contribuer à un aménagement de qualité de celle-ci, selon un schéma d'aménagement global, en conformité avec les dispositions du présent règlement et en compatibilité avec les orientations d'aménagement applicables à la zone ;
- et ce, lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à cette opération d'aménagement d'ensemble.

En outre, et sans préjudice des dispositions énoncées ci-avant, sont admises sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :

- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques exclusivement affectés aux services de secours, de sécurité et à l'exercice de l'autorité de l'Etat et des collectivités (pompiers, services d'urgence médicale, services de police et de gendarmerie, alerte et sécurité des populations...) ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation qui concourent au fonctionnement urbain et aux activités de proximité telles que : réparation automobile, pressing, déchèterie, station-service, chauffage et climatisation collectifs, service de santé, parc de stationnement couvert, combustion, etc.

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Conformément au Lexique (Titre I), les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) et celles figurant au **règlement graphique (pièce E : mixité sociale / taille des logements)** s'appliquent

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 4 : Emprise

Emprise au sol :

Non réglementé.

Emprise bâtie :

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

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

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'aux façades des constructions prises dans le plan vertical du nu de celles-ci.

Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Dispositions particulières indiquées au **règlement graphique (pièce A : zonage)** le long de certaines voies

Nonobstant les dispositions générales énoncées ci-avant, lorsqu'une limite de référence est fixée au **règlement graphique (pièce A : zonage)**, les constructions doivent être implantées à l'alignement (= limite de référence fixe) ou en recul (= limite de référence minimale) de cette limite de référence, comme indiqué au **règlement graphique (pièce A : zonage)**. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ; dans tous les cas de retrait, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

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

Non règlementé.

Article 8 : Hauteur maximale des constructions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), la hauteur maximale des constructions est déterminée au **règlement graphique (pièce B : hauteurs)**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article 9 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

9.1. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les dispositions de la **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et celles figurant au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)** s'appliquent.

9.2. Éléments de paysage et de patrimoine

Les éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural sont identifiés en **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et localisés au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)**.

Article 10 : Performances énergétiques et environnementales

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

Article 11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

11.1. Traitement paysager des espaces non bâtis

▪ *Plantations et arbres de haute tige*

Les plantations doivent être composées d'espèces locales, limitant les besoins en eau. Il est imposé au minimum 1 arbre de haute tige planté ou existant pour 100 m² d'espace perméable.

De manière générale, la plantation d'arbres de moyen à grand développement est à concevoir en pleine terre. Les emprises de pleine terre et le choix des espèces sont déterminés en cohérence afin de permettre un développement harmonieux des systèmes racinaires et des houppiers. Dans cette optique et afin de contribuer au paysage perçu depuis l'espace public, il est préconisé, le cas échéant, de valoriser les espaces de pleine terre situés à la fois dans la bande de retrait par rapport à l'espace public et dans la bande de retrait par rapport aux limites séparatives.

En cas d'abattage, il est demandé de replanter 2 arbres de haute tige de valeur au moins équivalente (notamment en termes de dimensions, d'espèces et de valeur esthétique et écologique) pour 1 arbre de haute tige abattu sur une même unité foncière. En cas d'impossibilité technique avérée, ce principe de compensation pourra être ramené à 1 arbre replanté de valeur au moins équivalente pour 1 arbre abattu.

- *Traitement paysager des aires de stationnement de surface*

Les aires de stationnement extérieures doivent être conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

Il est exigé la plantation d'1 arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.

Les plantations doivent être réparties sur l'ensemble de l'aire de stationnement de manière à ombrager les places. Lorsque 75 % des places de stationnement sont recouvertes de panneaux photovoltaïques, les arbres qui seront plantés peuvent néanmoins être regroupés sur la parcelle.

Les arbres de haute tige existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

Ces plantations doivent être organisées dans une composition paysagère pérenne de qualité. Le traitement au sol des aires de stationnement doit permettre de faciliter l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées.

Les dispositions de l'article 11.1 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

11.2. Traitement des espaces perméables

Les espaces perméables doivent être intégrés dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, en tant que composante de paysage et de biodiversité, selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

La végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres doivent être pris en considération lors de l'établissement du projet. Celui-ci doit être étudié dans le sens d'une conservation maximum des plantations.

Le traitement des espaces perméables doit également prendre en compte :

- La gestion de l'eau pluviale, en relation avec la topographie, la géologie et la configuration du terrain, en limitant au strict nécessaire les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...) et en concevant un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modelés de terrain, bassins, noues, stockage enterré...);
- La superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés et plantés pour assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces perméables sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique ;
- Les plantations existantes sur le terrain afin de prendre en considération lors de l'établissement du projet la végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres existants et de maintenir les sujets les plus significatifs dans l'aménagement des espaces végétalisés.

- *Traitement des espaces perméables à l'échelle de l'unité foncière*

Les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent.

Les dispositions de l'article 11.2 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article 12 : Stationnement

Conformément au Lexique (Titre I), les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) et celles figurant au **règlement graphique (pièce F : stationnement)** s'appliquent.

ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

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

14.1 - Eau potable

14.2 - Défense extérieure contre l'incendie

14.3 - Réseaux de chaleur

14.4 - Assainissement

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

Article 15 : Infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

ZONE 18AU - DEVEZOU

CARACTERE DE LA ZONE

Localisation

Le site dit « *Devézou* » se situe au nord de la métropole et de la commune de Montferrier-sur-Lez. Il est délimité par la RM 112 à l'est, des équipements publics communaux (salle de spectacle, école de musique, ateliers municipaux et stade) au sud, l'allée Olympe de Gouges, l'aqueduc et des équipements sportifs (stade et club de tennis) à l'ouest et un tissu urbain mixant habitat individuel groupé et collectifs au nord.

Principaux objectifs

Ce secteur vise à accueillir un programme de logements et d'activités en pied d'immeubles et structurer une nouvelle entrée de ville.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

Article 1 : Types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et 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 constructions destinées aux autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire ;
- Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les terrains de campings ou de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs (P.R.L) et les villages vacances ;
- Les résidences mobiles de loisirs et les Habitats Légers de Loisirs (H.L.L) ;
- Le stationnement isolé de caravanes ;
- Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et des résidences mobiles de loisirs ;
- Les casses automobiles, dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides, de déchets ;
- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques à l'exception de ceux visés à l'article 2 ;
- Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques installées en toiture dont l'une des dimensions est supérieure à 25% de la hauteur du bâtiment ou supérieure à 5 mètres, support inclus ;
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagements admis dans la zone ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, à l'exception de celles visées à l'article 2.

Article 2 : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées (hormis ceux visés à l'article 1 ci-dessus) ne sont admis qu'à condition :

- de s'intégrer de manière cohérente dans la zone et de contribuer à un aménagement de qualité de celle-ci, selon un schéma d'aménagement global, en conformité avec les dispositions du présent règlement et en compatibilité avec les orientations d'aménagement applicables à la zone ;
- et ce, lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à cette opération d'aménagement d'ensemble.

En outre, et sans préjudice des dispositions énoncées ci-avant, sont admises sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :

- Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail ;
- Les constructions destinées aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;

- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques exclusivement affectés aux services de secours, de sécurité et à l'exercice de l'autorité de l'Etat et des collectivités (pompiers, services d'urgence médicale, services de police et de gendarmerie, alerte et sécurité des populations...);
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation qui concourent au fonctionnement urbain et aux activités de proximité telles que : réparation automobile, pressing, déchèterie, station-service, chauffage et climatisation collectifs, service de santé, parc de stationnement couvert, combustion, etc.

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Conformément au Lexique (Titre I), les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) et celles figurant au **règlement graphique (pièce E : mixité sociale / taille des logements)** s'appliquent

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 4 : Emprise

Emprise au sol :

Non réglementé.

Emprise bâtie :

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

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

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'aux façades des constructions prises dans le plan vertical du nu de celles-ci.

Dispositions générales

Non réglementé

Dispositions particulières indiquées au **règlement graphique (pièce A : zonage)** le long de certaines voies

Nonobstant les dispositions générales énoncées ci-avant, lorsqu'une limite de référence est fixée au **règlement graphique (pièce A : zonage)**, les constructions doivent être implantées à l'alignement (= limite de référence fixe) ou en recul (= limite de référence minimale) de cette limite de référence, comme indiqué au **règlement graphique (pièce A : zonage)**. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé

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

Non règlementé.

Article 8 : Hauteur maximale des constructions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), la hauteur maximale des constructions est déterminée au **règlement graphique (pièce B : hauteurs)**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article 9 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

9.1. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les dispositions de la **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et celles figurant au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)** s'appliquent.

9.2. Éléments de paysage et de patrimoine

Les éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural sont identifiés en **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et localisés au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)**.

Article 10 : Performances énergétiques et environnementales

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

Article 11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

11.1. Traitement paysager des espaces non bâtis

▪ *Plantations et arbres de haute tige*

Les plantations doivent être composées d'espèces locales, limitant les besoins en eau. Il est imposé au minimum 1 arbre de haute tige planté ou existant pour 100 m² d'espace perméable.

De manière générale, la plantation d'arbres de moyen à grand développement est à concevoir en pleine terre. Les emprises de pleine terre et le choix des espèces sont déterminés en cohérence afin de permettre un développement harmonieux des systèmes racinaires et des houppiers. Dans cette optique et afin de contribuer au paysage perçu depuis l'espace public, il est préconisé, le cas échéant, de valoriser les espaces de pleine terre situés à la fois dans la bande de retrait par rapport à l'espace public et dans la bande de retrait par rapport aux limites séparatives.

En cas d'abattage, il est demandé de replanter 2 arbres de haute tige de valeur au moins équivalente (notamment en termes de dimensions, d'espèces et de valeur esthétique et écologique) pour 1 arbre de haute tige abattu sur

une même unité foncière. En cas d'impossibilité technique avérée, ce principe de compensation pourra être ramené à 1 arbre replanté de valeur au moins équivalente pour 1 arbre abattu.

▪ *Traitement paysager des aires de stationnement de surface*

Les aires de stationnement extérieures doivent être conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

Il est exigé la plantation d'1 arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.

Les plantations doivent être réparties sur l'ensemble de l'aire de stationnement de manière à ombrager les places. Lorsque 75 % des places de stationnement sont recouvertes de panneaux photovoltaïques, les arbres qui seront plantés peuvent néanmoins être regroupés sur la parcelle.

Les arbres de haute tige existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

Ces plantations doivent être organisées dans une composition paysagère pérenne de qualité. Le traitement au sol des aires de stationnement doit permettre de faciliter l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées.

Les dispositions de l'article 11.1 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

11.2. Traitement des espaces perméables

Les espaces perméables doivent être intégrés dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, en tant que composante de paysage et de biodiversité, selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

La végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres doivent être pris en considération lors de l'établissement du projet. Celui-ci doit être étudié dans le sens d'une conservation maximum des plantations.

Le traitement des espaces perméables doit également prendre en compte :

- La gestion de l'eau pluviale, en relation avec la topographie, la géologie et la configuration du terrain, en limitant au strict nécessaire les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...) et en concevant un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modèles de terrain, bassins, noues, stockage enterré...);
- La superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés et plantés pour assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces perméables sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique ;
- Les plantations existantes sur le terrain afin de prendre en considération lors de l'établissement du projet la végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres existants et de maintenir les sujets les plus significatifs dans l'aménagement des espaces végétalisés.

▪ *Traitement des espaces perméables à l'échelle de l'unité foncière*

Les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent.

Les dispositions précitées de l'article 11.2 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article 12 : Stationnement

Conformément au Lexique (Titre I), les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) et celles figurant au **règlement graphique (pièce F : stationnement)** s'appliquent.

ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

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

14.1 - Eau potable

14.2 - Défense extérieure contre l'incendie

14.3 - Réseaux de chaleur

14.4 - Assainissement

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

Article 15 : Infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

ZONE 19AU - LE SAVEL

CARACTERE DE LA ZONE

Localisation

Le site dit « *Le Savel* » se situe au nord de la métropole et au nord-est de la commune de Montferrier-sur-Lez. Il est délimité par des espaces agricoles et naturels au nord, la zone d'activités économiques « Sainte-Julie » au sud, le chemin de Baillarguet à l'est et la RM17 à l'ouest.

Principaux objectifs :

Ce secteur vise à accueillir une opération exclusivement à vocation économique.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

Article 1 : Types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions destinées à l'habitation ;
- Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail ;
- Les constructions destinées aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Les constructions destinées à la restauration ;
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique ;
- Les cinémas ;
- Les centres de congrès et d'exposition ;
- Les constructions destinées aux bureaux à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions nouvelles destinées au logement considéré comme accessoire aux constructions et installations admises dans la zone à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement des services ou établissements à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les terrains de campings ou de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs (P.R.L) et les villages vacances ;
- Les résidences mobiles de loisirs et les Habitats Légers de Loisirs (H.L.L) ;
- Le stationnement isolé de caravanes.

Article 2 : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées (hormis ceux visés à l'article 1 ci-dessus) ne sont admis qu'à condition :

- de s'intégrer de manière cohérente dans la zone et de contribuer à un aménagement de qualité de celle-ci, selon un schéma d'aménagement global, en conformité avec les dispositions du présent règlement et en compatibilité avec les orientations d'aménagement applicables à la zone ;
- et ce, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à cette opération d'aménagement d'ensemble.

En outre, et sans préjudice des dispositions énoncées ci-avant, sont admis sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :

- Les logements accessoires à l'exploitation agricole sous réserve d'être liés à une construction et/ou une installation autorisée(s) dans la zone et nécessaire(s) à une exploitation agricole et forestière, dans la limite de 120 m² de surface de plancher totale et intégrés, le cas échéant dans le même volume que la construction existante ;
- Les locaux destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement des activités et équipements sont autorisés dans la limite de 40m² de surface de plancher et à condition d'être intégrés dans le volume du bâtiment d'activité ou d'équipement.

- Les locaux destinés aux bureaux à condition de ne pas excéder 10 % de la surface de plancher totale de l'unité foncière et d'être situés au sein d'une construction admise dans le secteur à l'exclusion du rez-de-chaussée.

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 4 : Emprise

Emprise au sol :

Non réglementé.

Emprise bâtie :

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

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

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'aux façades des constructions prises dans le plan vertical du nu de celles-ci.

Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique ;
- soit en respectant un recul de 5 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Dispositions particulières indiquées au **règlement graphique (pièce A : zonage)** le long de certaines voies

Nonobstant les dispositions générales énoncées ci-avant, lorsqu'une limite de référence est fixée au **règlement graphique (pièce A : zonage)**, les constructions doivent être implantées à l'alignement (= limite de référence fixe) ou en recul (= limite de référence minimale) de cette limite de référence, comme indiqué au **règlement graphique (pièce A : zonage)**. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative (sous réserve d'un dispositif de lutte contre l'incendie respectant la réglementation s'appliquant à l'activité : mur coupe-feu, ...)
- soit en respectant une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

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

Non règlementé.

Article 8 : Hauteur maximale des constructions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), la hauteur maximale des constructions est déterminée au **règlement graphique (pièce B : hauteurs)**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article 9 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

9.1. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les dispositions de la **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et celles figurant au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)** s'appliquent.

9.2. Éléments de paysage et de patrimoine

Les éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural sont identifiés en **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et localisés au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)**.

Article 10 : Performances énergétiques et environnementales

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

Article 11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

11.1. Traitement paysager des espaces non bâtis

- *Plantations et arbres de haute tige*

Les plantations doivent être composées d'espèces locales, limitant les besoins en eau. Il est imposé au minimum 1 arbre de haute tige planté ou existant pour 100 m² d'espace perméable.

De manière générale, la plantation d'arbres de moyen à grand développement est à concevoir en pleine terre. Les emprises de pleine terre et le choix des espèces sont déterminés en cohérence afin de permettre un

développement harmonieux des systèmes racinaires et des houppiers. Dans cette optique et afin de contribuer au paysage perçu depuis l'espace public, il est préconisé, le cas échéant, de valoriser les espaces de pleine terre situés à la fois dans la bande de retrait par rapport à l'espace public et dans la bande de retrait par rapport aux limites séparatives.

En cas d'abattage, il est demandé de replanter 2 arbres de haute tige de valeur au moins équivalente (notamment en termes de dimensions, d'espèces et de valeur esthétique et écologique) pour 1 arbre de haute tige abattu sur une même unité foncière. En cas d'impossibilité technique avérée, ce principe de compensation pourra être ramené à 1 arbre replanté de valeur au moins équivalente pour 1 arbre abattu.

- *Traitement paysager des aires de stationnement de surface*

Les aires de stationnement extérieures doivent être conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

Il est exigé la plantation d'1 arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.

Les plantations doivent être réparties sur l'ensemble de l'aire de stationnement de manière à ombrager les places. Lorsque 75 % des places de stationnement sont recouvertes de panneaux photovoltaïques, les arbres qui seront plantés peuvent néanmoins être regroupés sur la parcelle.

Les arbres de haute tige existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

Ces plantations doivent être organisées dans une composition paysagère pérenne de qualité. Le traitement au sol des aires de stationnement doit permettre de faciliter l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées.

Les dispositions de l'article 11.1 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

11.2. Traitement des espaces perméables

Les espaces perméables doivent être intégrés dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, en tant que composante de paysage et de biodiversité, selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

La végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres doivent être pris en considération lors de l'établissement du projet. Celui-ci doit être étudié dans le sens d'une conservation maximum des plantations.

Le traitement des espaces perméables doit également prendre en compte :

- La gestion de l'eau pluviale, en relation avec la topographie, la géologie et la configuration du terrain, en limitant au strict nécessaire les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...) et en concevant un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modèles de terrain, bassins, noues, stockage enterré...);
- La superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés et plantés pour assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces perméables sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique ;
- Les plantations existantes sur le terrain afin de prendre en considération lors de l'établissement du projet la végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres existants et de maintenir les sujets les plus significatifs dans l'aménagement des espaces végétalisés.

- *Traitement des espaces perméables à l'échelle de l'unité foncière*

Les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent.

Les dispositions de l'article 11.2 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article 12 : Stationnement

Conformément au Lexique (Titre I), les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) et celles figurant au **règlement graphique (pièce F : stationnement)** s'appliquent.

ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

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

- 14.1 - Eau potable
- 14.2 - Défense extérieure contre l'incendie
- 14.3 - Réseaux de chaleur
- 14.4 - Assainissement

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

Article 15 : Infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent

ZONE 20AU - PLAINE DE BAILLARGUET

CARACTERE DE LA ZONE

Localisation

Le site dit « *Plaine de Baillarguet* » se situe au nord de la métropole et au nord-est de la commune de Montferrier-sur-Lez. Celui-ci est traversé par l'Avenue du Campus Agropolis longée par un ruisseau, ce qui détermine deux sites de projet. Le premier, à l'ouest, est délimité par le chemin du Puits de Baillarguet au nord, un espace agricole à l'ouest et le Collège-Lycée St Joseph Pierre Rouge au sud. Le second, à l'est, est délimité par des espaces agricoles d'expérimentation du CNRS au nord et ruisseau et la forêt de Clapiers au sud-est.

Principaux objectifs

L'aménagement du site « *Plaine de Baillarguet* » vise au développement de divers équipements publics ou d'intérêt collectif et d'activités économiques en lien avec les pôles de recherche.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

Article 1 : Types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions destinées à l'habitation ;
- Les constructions destinées aux commerces et activités de service ;
- Les terrains de campings ou de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs (P.R.L) et les villages vacances ;
- Les résidences mobiles de loisirs et les Habitats Légers de Loisirs (H.L.L) ;
- Le stationnement isolé de caravanes ;
- Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et des résidences mobiles de loisirs ;
- Les casses automobiles, dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides, de déchets ;
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagements admis dans la zone.

Article 2 : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées (hormis ceux visés à l'article 1 ci-dessus) ne sont admis qu'à condition :

- de s'intégrer de manière cohérente dans la zone et de contribuer à un aménagement de qualité de celle-ci, selon un schéma d'aménagement global, en conformité avec les dispositions du présent règlement et en compatibilité avec les orientations d'aménagement applicables à la zone ;
- et ce, lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à cette opération d'aménagement d'ensemble.

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 4 : Emprise

Emprise au sol :

Non règlementé.

Emprise bâtie :

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

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

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'aux façades des constructions prises dans le plan vertical du nu de celles-ci.

Dispositions générales

Non réglementé

Dispositions particulières indiquées au **règlement graphique (pièce A : zonage)** le long de certaines voies

Nonobstant les dispositions générales énoncées ci-avant, lorsqu'une limite de référence est fixée au **règlement graphique (pièce A : zonage)**, les constructions doivent être implantées à l'alignement (= limite de référence fixe) ou en recul (= limite de référence minimale) de cette limite de référence, comme indiqué au **règlement graphique (pièce A : zonage)**. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non règlementé.

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

Non règlementé.

Article 8 : Hauteur maximale des constructions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), la hauteur maximale des constructions est déterminée au **règlement graphique (pièce B : hauteurs)**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article 9 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

9.1. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les dispositions de la **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et celles figurant au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)** s'appliquent.

9.2. Éléments de paysage et de patrimoine

Les éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural sont identifiés en **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et localisés au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)**.

Article 10 : Performances énergétiques et environnementales

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

Article 11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

11.1. Traitement paysager des espaces non bâtis

▪ *Plantations et arbres de haute tige*

Les plantations doivent être composées d'espèces locales, limitant les besoins en eau. Il est imposé au minimum 1 arbre de haute tige planté ou existant pour 100 m² d'espace perméable.

De manière générale, la plantation d'arbres de moyen à grand développement est à concevoir en pleine terre. Les emprises de pleine terre et le choix des espèces sont déterminés en cohérence afin de permettre un développement harmonieux des systèmes racinaires et des houppiers. Dans cette optique et afin de contribuer au paysage perçu depuis l'espace public, il est préconisé, le cas échéant, de valoriser les espaces de pleine terre situés à la fois dans la bande de retrait par rapport à l'espace public et dans la bande de retrait par rapport aux limites séparatives.

En cas d'abattage, il est demandé de replanter 2 arbres de haute tige de valeur au moins équivalente (notamment en termes de dimensions, d'espèces et de valeur esthétique et écologique) pour 1 arbre de haute tige abattu sur une même unité foncière. En cas d'impossibilité technique avérée, ce principe de compensation pourra être ramené à 1 arbre replanté de valeur au moins équivalente pour 1 arbre abattu.

▪ *Traitement paysager des aires de stationnement de surface*

Les aires de stationnement extérieures doivent être conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

Il est exigé la plantation d'1 arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.

Les plantations doivent être réparties sur l'ensemble de l'aire de stationnement de manière à ombrager les places. Lorsque 75 % des places de stationnement sont recouvertes de panneaux photovoltaïques, les arbres qui seront plantés peuvent néanmoins être regroupés sur la parcelle.

Les arbres de haute tige existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

Ces plantations doivent être organisées dans une composition paysagère pérenne de qualité. Le traitement au sol des aires de stationnement doit permettre de faciliter l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées.

Les dispositions de l'article 11.1 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

11.2. Traitement des espaces perméables

Les espaces perméables doivent être intégrés dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, en tant que composante de paysage et de biodiversité, selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

La végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres doivent être pris en considération lors de l'établissement du projet. Celui-ci doit être étudié dans le sens d'une conservation maximum des plantations.

Le traitement des espaces perméables doit également prendre en compte :

- La gestion de l'eau pluviale, en relation avec la topographie, la géologie et la configuration du terrain, en limitant au strict nécessaire les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...) et en concevant

un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modelés de terrain, bassins, noues, stockage enterré...);

- La superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés et plantés pour assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces perméables sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique ;
- Les plantations existantes sur le terrain afin de prendre en considération lors de l'établissement du projet la végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres existants et de maintenir les sujets les plus significatifs dans l'aménagement des espaces végétalisés.

▪ *Traitement des espaces perméables à l'échelle de l'unité foncière*

Les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent.

Les dispositions de l'article 11.2 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article 12 : Stationnement

Conformément au Lexique (Titre I), les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) et celles figurant au **règlement graphique (pièce F : stationnement)** s'appliquent.

ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

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

- 14.1 - Eau potable
- 14.2 - Défense extérieure contre l'incendie
- 14.3 - Réseaux de chaleur
- 14.4 - Assainissement

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

Article 15 : Infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

ZONE 21AU - BOUISSSES GREZES

CARACTERE DE LA ZONE

Localisation

Situé aux portes ouest de la ville de Montpellier, le secteur Bouisses Grèzes est limitrophe des communes de Saint-Jean-de-Védas, Juvignac et Lavérune. Trois secteurs constructibles accompagnent le projet de l'agriparc des Bouisses à vocation agricole et naturelle :

- Un secteur au sud : entre la route de Lavérune, la rue de la Belle et la rue du chemin du Salinier
- Un secteur au nord-est : entre la rue des Grèzes et la rue de Celleneuve à St Hilaire
- Un secteur au nord : le long de la route de Bionne

Principaux objectifs

Ces trois secteurs sont destinés à accueillir une zone mixte à dominante d'habitat collectif, dont la composition devra permettre les continuités écologiques et paysagères avec l'agriparc. L'aménagement de ce quartier préservera des surfaces perméables conséquentes et proposera des formes d'habitat en lien à la fois avec les espaces ouverts naturels du parc et inscrites dans les co-visibilités et les perspectives paysagères du site.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

Article 1 : Types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions destinées à l'exploitation forestière ;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées au commerce de gros à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées à l'industrie à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées aux entrepôts à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances ;
- Les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs (H.L.L) ;
- Le stationnement isolé de caravanes ;
- Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et des résidences mobiles de loisirs ;
- Les casses automobiles, dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides, de déchets ;
- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques à l'exception de ceux visés à l'article 2 ;
- Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques installées en toiture dont l'une des dimensions est supérieure à 25% de la hauteur du bâtiment ou supérieure à 5 mètres, support inclus ;
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagements admis dans la zone ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation à l'exception de celles visées à l'article 2.

Article 2 : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées (hormis ceux visés à l'article 1 ci-dessus) ne sont admis qu'à condition :

- de s'intégrer de manière cohérente dans la zone et de contribuer à un aménagement de qualité de celle-ci, selon un schéma d'aménagement global, en conformité avec les dispositions du présent règlement et en compatibilité avec les orientations d'aménagement applicables à la zone ;
- et ce, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à cette opération d'aménagement d'ensemble.

En outre, et sans préjudice des dispositions énoncées ci-avant, sont admises sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ;
- Les constructions destinées au commerce de gros ;
- Les constructions artisanales affiliées à l'industrie ;
- Les constructions destinées aux entrepôts affectés aux activités de logistique urbaine ;
- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques exclusivement affectés aux services de secours, de sécurité et à l'exercice de l'autorité de l'Etat et des collectivités (pompiers, services d'urgence médicale, services de police et de gendarmerie, alerte et sécurité des populations...) ;

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation qui concourent au fonctionnement urbain et aux activités de proximité telles que : réparation automobile, pressing, déchèterie, station-service, chauffage et climatisation collectifs, service de santé, parc de stationnement couvert, combustion, etc. ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation nécessaires à l'exploitation agricole.

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Conformément au Lexique (Titre I), les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) et celles figurant au **règlement graphique (pièce E : mixité sociale / taille des logements)** s'appliquent

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 4 : Emprise

Non règlementé.

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

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'aux façades des constructions prises dans le plan vertical du nu de celles-ci.

Dispositions générales

Non règlementé

Dispositions particulières indiquées au **règlement graphique (pièce A : zonage)** le long de certaines voies

Nonobstant les dispositions générales énoncées ci-avant, lorsqu'une limite de référence est fixée au **règlement graphique (pièce A : zonage)**, les constructions doivent être implantées à l'alignement (= limite de référence fixe) ou en recul (= limite de référence minimale) de cette limite de référence, comme indiqué au **règlement graphique (pièce A : zonage)**. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non règlementé.

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

Non règlementé.

Article 8 : Hauteur maximale des constructions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), la hauteur maximale des constructions est déterminée au **règlement graphique (pièce B : hauteurs)**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article 9 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

9.1. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les dispositions de la **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et celles figurant au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)** s'appliquent.

9.2. Éléments de paysage et de patrimoine

Les éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural sont identifiés en **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et localisés au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)**.

Article 10 : Performances énergétiques et environnementales

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

Article 11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

11.1. Traitement paysager des espaces non bâtis

▪ *Plantations et arbres de haute tige*

Les plantations doivent être composées d'espèces locales, limitant les besoins en eau. Il est imposé au minimum 1 arbre de haute tige planté ou existant pour 100 m² d'espace perméable.

De manière générale, la plantation d'arbres de moyen à grand développement est à concevoir en pleine terre. Les emprises de pleine terre et le choix des espèces sont déterminés en cohérence afin de permettre un développement harmonieux des systèmes racinaires et des houpiers. Dans cette optique et afin de contribuer au paysage perçu depuis l'espace public, il est préconisé, le cas échéant, de valoriser les espaces de pleine terre situés à la fois dans la bande de retrait par rapport à l'espace public et dans la bande de retrait par rapport aux limites séparatives.

En cas d'abattage, il est demandé de replanter 2 arbres de haute tige de valeur au moins équivalente (notamment en termes de dimensions, d'espèces et de valeur esthétique et écologique) pour 1 arbre de haute tige abattu sur une même unité foncière. En cas d'impossibilité technique avérée, ce principe de compensation pourra être ramené à 1 arbre replanté de valeur au moins équivalente pour 1 arbre abattu.

▪ *Traitement paysager des aires de stationnement de surface*

Les aires de stationnement extérieures doivent être conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

Il est exigé la plantation d'1 arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.

Les plantations doivent être réparties sur l'ensemble de l'aire de stationnement de manière à ombrager les places. Lorsque 75 % des places de stationnement sont recouvertes de panneaux photovoltaïques, les arbres qui seront plantés peuvent néanmoins être regroupés sur la parcelle.

Les arbres de haute tige existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

Ces plantations doivent être organisées dans une composition paysagère pérenne de qualité. Le traitement au sol des aires de stationnement doit permettre de faciliter l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées.

Les dispositions de l'article 11.1 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

11.2. Traitement des espaces perméables

Les espaces perméables doivent être intégrés dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, en tant que composante de paysage et de biodiversité, selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

La végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres doivent être pris en considération lors de l'établissement du projet. Celui-ci doit être étudié dans le sens d'une conservation maximum des plantations.

Le traitement des espaces perméables doit également prendre en compte :

- La gestion de l'eau pluviale, en relation avec la topographie, la géologie et la configuration du terrain, en limitant au strict nécessaire les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...) et en concevant un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modelés de terrain, bassins, noues, stockage enterré...);
- La superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés et plantés pour assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces perméables sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique ;
- Les plantations existantes sur le terrain afin de prendre en considération lors de l'établissement du projet la végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres existants et de maintenir les sujets les plus significatifs dans l'aménagement des espaces végétalisés.

▪ *Traitement des espaces perméables à l'échelle de l'unité foncière*

Non réglementé.

Les dispositions de l'article 11.2 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article 12 : Stationnement

Conformément au Lexique (Titre I), les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) et celles figurant au **règlement graphique (pièce F : stationnement)** s'appliquent.

ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

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

14.1 - Eau potable

14.2 - Défense extérieure contre l'incendie

14.3 - Réseaux de chaleur

14.4 - Assainissement

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

Article 15 : Infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

ZONE 22AU - COTEAU

CARACTERE DE LA ZONE

Localisation

Le secteur « *Coteau* » située dans le quart nord-ouest de Montpellier, se positionne au sud du quartier Malbosc et à l'est du parc Malbosc, avec lesquels elle est limitrophe. Son périmètre est bordé par des axes majeurs : au nord, l'avenue Ernest Hemingway, à l'est l'avenue des Moulins et au sud la RD 65.

Principaux objectifs

Il s'agit d'achever l'accroche du quartier Mosson au reste de la ville en assurant les continuités urbaines. L'aménagement de ce quartier préservera une part conséquente d'espaces perméables et renforcera la trame paysagère existante grâce à une coulée verte se déployant du parc Malbosc vers le domaine d'O.

Deux sous-secteurs le composent :

- Le secteur 22AUa correspondant au grand parc Henri Lagattu. L'objectif principal est d'offrir de nouveaux équipements pour tous les habitants du nord-ouest de Montpellier : espaces de nature, espaces sportifs, lieux où pratiquer une activité culturelle en plein air, lieux de rencontres pour les populations des quartiers voisins ;
- Le secteur 22AUb correspondant au quartier Jean Monnet. Sa mutation doit être anticipée et encadrée dans le cadre d'une opération d'aménagement globale afin de répondre au mieux au besoin en logements des ménages Montpelliérains en assurant la protection d'un environnement naturel préservé.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

Article 1 : Types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions destinées à l'exploitation forestière ;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées au commerce de gros à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées à l'industrie à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées aux entrepôts à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances ;
- Les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs (H.L.L) ;
- Le stationnement isolé de caravanes ;
- Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et des résidences mobiles de loisirs ;
- Les casses automobiles, dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides, de déchets ;
- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques à l'exception de ceux visés à l'article 2 ;
- Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques installées en toiture dont l'une des dimensions est supérieure à 25% de la hauteur du bâtiment ou supérieure à 5 mètres, support inclus ;
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagements admis dans la zone ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation à l'exception de celles visées à l'article 2.

Article 2 : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées (hormis ceux visés à l'article 1 ci-dessus) ne sont admis qu'à condition :

- de s'intégrer de manière cohérente dans la zone et de contribuer à un aménagement de qualité de celle-ci, selon un schéma d'aménagement global, en conformité avec les dispositions du présent règlement et en compatibilité avec les orientations d'aménagement applicables à la zone ;
- et ce, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à cette opération d'aménagement d'ensemble.

En outre, et sans préjudice des dispositions énoncées ci-avant, sont admises sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ;
- Les constructions destinées au commerce de gros ;
- Les constructions artisanales affiliées à l'industrie ;
- Les constructions destinées aux entrepôts affectés aux activités de logistique urbaine ;
- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques exclusivement affectés aux services de secours, de sécurité et à l'exercice de l'autorité de l'Etat et des collectivités (pompiers, services d'urgence médicale, services de police et de gendarmerie, alerte et sécurité des populations...) ;

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation qui concourent au fonctionnement urbain et aux activités de proximité telles que : réparation automobile, pressing, déchèterie, station-service, chauffage et climatisation collectifs, service de santé, parc de stationnement couvert, combustion, etc. ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation nécessaires à l'exploitation agricole.

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 4 : Emprise

Non règlementé.

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

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'aux façades des constructions prises dans le plan vertical du nu de celles-ci.

Dispositions générales

Non règlementé

Dispositions particulières indiquées au **règlement graphique (pièce A : zonage)** le long de certaines voies

Nonobstant les dispositions générales énoncées ci-avant, lorsqu'une limite de référence est fixée au **règlement graphique (pièce A : zonage)**, les constructions doivent être implantées à l'alignement (= limite de référence fixe) ou en recul (= limite de référence minimale) de cette limite de référence, comme indiqué au **règlement graphique (pièce A : zonage)**. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non règlementé.

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

Non règlementé.

Article 8 : Hauteur maximale des constructions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), la hauteur maximale des constructions est déterminée au **règlement graphique (pièce B : hauteurs)**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article 9 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

9.1. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les dispositions de la **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et celles figurant au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)** s'appliquent.

9.2. Éléments de paysage et de patrimoine

Les éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural sont identifiés en **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et localisés au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)**.

Article 10 : Performances énergétiques et environnementales

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

Article 11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

11.1. Traitement paysager des espaces non bâtis

▪ *Plantations et arbres de haute tige*

Les plantations doivent être composées d'espèces locales, limitant les besoins en eau. Il est imposé au minimum 1 arbre de haute tige planté ou existant pour 100 m² d'espace perméable.

De manière générale, la plantation d'arbres de moyen à grand développement est à concevoir en pleine terre. Les emprises de pleine terre et le choix des espèces sont déterminés en cohérence afin de permettre un développement harmonieux des systèmes racinaires et des houppiers. Dans cette optique et afin de contribuer au paysage perçu depuis l'espace public, il est préconisé, le cas échéant, de valoriser les espaces de pleine terre situés à la fois dans la bande de retrait par rapport à l'espace public et dans la bande de retrait par rapport aux limites séparatives.

En cas d'abattage, il est demandé de replanter 2 arbres de haute tige de valeur au moins équivalente (notamment en termes de dimensions, d'espèces et de valeur esthétique et écologique) pour 1 arbre de haute tige abattu sur une même unité foncière. En cas d'impossibilité technique avérée, ce principe de compensation pourra être ramené à 1 arbre replanté de valeur au moins équivalente pour 1 arbre abattu.

▪ *Traitement paysager des aires de stationnement de surface*

Les aires de stationnement extérieures doivent être conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

Il est exigé la plantation d'1 arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.

Les plantations doivent être réparties sur l'ensemble de l'aire de stationnement de manière à ombrager les places. Lorsque 75 % des places de stationnement sont recouvertes de panneaux photovoltaïques, les arbres qui seront plantés peuvent néanmoins être regroupés sur la parcelle.

Les arbres de haute tige existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

Ces plantations doivent être organisées dans une composition paysagère pérenne de qualité. Le traitement au sol des aires de stationnement doit permettre de faciliter l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées.

Les dispositions de l'article 11.1 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

11.2. Traitement des espaces perméables

Les espaces perméables doivent être intégrés dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, en tant que composante de paysage et de biodiversité, selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

La végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres doivent être pris en considération lors de l'établissement du projet. Celui-ci doit être étudié dans le sens d'une conservation maximum des plantations.

Le traitement des espaces perméables doit également prendre en compte :

- La gestion de l'eau pluviale, en relation avec la topographie, la géologie et la configuration du terrain, en limitant au strict nécessaire les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...) et en concevant un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modelés de terrain, bassins, noues, stockage enterré...);
- La superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés et plantés pour assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces perméables sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique ;
- Les plantations existantes sur le terrain afin de prendre en considération lors de l'établissement du projet la végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres existants et de maintenir les sujets les plus significatifs dans l'aménagement des espaces végétalisés.

▪ *Traitement des espaces perméables à l'échelle de l'unité foncière*

Non réglementé.

Les dispositions de l'article 11.2 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article 12 : Stationnement

Non règlementé.

ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

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

14.1 - Eau potable

14.2 - Défense extérieure contre l'incendie

14.3 - Réseaux de chaleur

14.4 - Assainissement

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

Article 15 : Infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

ZONE 23AU - CROIX LAVIT SUD

CARACTERE DE LA ZONE

Localisation

Situé dans le quartier Hôpitaux Facultés, le secteur « *Croix Lavit sud / rue Carriérrasse* » s'étend sur une superficie d'environ 1,5 ha entre l'avenue Hemingway et la rue de la Carriérrasse. Ce secteur s'inscrit dans le quartier Croix Lavit marqué par une urbanisation hétérogène et par la présence d'activités économiques tertiaires. Il se compose également de logements individuels et collectifs, ainsi que de terrains sans affectation.

Principaux objectifs

Il s'agit de permettre la réalisation de constructions mixtes de logements et d'activités ou commerces. L'aménagement de ce secteur permettra de participer à relier les polarités de centralité existantes, tout en assurant les continuités écologiques, en réalisant des trames végétales continues s'appuyant sur les masses boisées du site.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

Article 1 : Types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions destinées à l'exploitation forestière ;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées au commerce de gros à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées à l'industrie à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées aux entrepôts à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances ;
- Les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs (H.L.L) ;
- Le stationnement isolé de caravanes ;
- Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et des résidences mobiles de loisirs ;
- Les casses automobiles, dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides, de déchets ;
- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques à l'exception de ceux visés à l'article 2 ;
- Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques installées en toiture dont l'une des dimensions est supérieure à 25% de la hauteur du bâtiment ou supérieure à 5 mètres, support inclus ;
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagements admis dans la zone ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation à l'exception de celles visées à l'article 2.

Article 2 : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées (hormis ceux visés à l'article 1 ci-dessus) ne sont admis qu'à condition :

- de s'intégrer de manière cohérente dans la zone et de contribuer à un aménagement de qualité de celle-ci, selon un schéma d'aménagement global, en conformité avec les dispositions du présent règlement et en compatibilité avec les orientations d'aménagement applicables à la zone ;
- et ce, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à cette opération d'aménagement d'ensemble.

En outre, et sans préjudice des dispositions énoncées ci-avant, sont admises sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ;
- Les constructions destinées au commerce de gros ;
- Les constructions artisanales affiliées à l'industrie ;
- Les constructions destinées aux entrepôts affectés aux activités de logistique urbaine ;

- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques exclusivement affectés aux services de secours, de sécurité et à l'exercice de l'autorité de l'Etat et des collectivités (pompiers, services d'urgence médicale, services de police et de gendarmerie, alerte et sécurité des populations...);
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation qui concourent au fonctionnement urbain et aux activités de proximité telles que : réparation automobile, pressing, déchèterie, station-service, chauffage et climatisation collectifs, service de santé, parc de stationnement couvert, combustion, etc. ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation nécessaires à l'exploitation agricole.

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Conformément au Lexique (Titre I), les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) et celles figurant au **règlement graphique (pièce E : mixité sociale / taille des logements)** s'appliquent

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 4 : Emprise

Non réglementé.

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

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'aux façades des constructions prises dans le plan vertical du nu de celles-ci.

Dispositions générales

Non réglementé

Dispositions particulières indiquées au **règlement graphique (pièce A : zonage)** le long de certaines voies

Nonobstant les dispositions générales énoncées ci-avant, lorsqu'une limite de référence est fixée au **règlement graphique (pièce A : zonage)**, les constructions doivent être implantées à l'alignement (= limite de référence fixe) ou en recul (= limite de référence minimale) de cette limite de référence, comme indiqué au **règlement graphique (pièce A : zonage)**. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé.

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

Non réglementé.

Article 8 : Hauteur maximale des constructions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), la hauteur maximale des constructions est déterminée au **règlement graphique (pièce B : hauteurs)**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article 9 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

9.1. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les dispositions de la **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et celles figurant au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)** s'appliquent.

9.2. Eléments de paysage et de patrimoine

Les éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural sont identifiés en **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et localisés au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)**.

Article 10 : Performances énergétiques et environnementales

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

Article 11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

11.1. Traitement paysager des espaces non bâtis

▪ *Plantations et arbres de haute tige*

Les plantations doivent être composées d'espèces locales, limitant les besoins en eau. Il est imposé au minimum 1 arbre de haute tige planté ou existant pour 100 m² d'espace perméable.

De manière générale, la plantation d'arbres de moyen à grand développement est à concevoir en pleine terre. Les emprises de pleine terre et le choix des espèces sont déterminés en cohérence afin de permettre un développement harmonieux des systèmes racinaires et des houpiers. Dans cette optique et afin de contribuer au paysage perçu depuis l'espace public, il est préconisé, le cas échéant, de valoriser les espaces de pleine terre situés à la fois dans la bande de retrait par rapport à l'espace public et dans la bande de retrait par rapport aux limites séparatives.

En cas d'abattage, il est demandé de replanter 2 arbres de haute tige de valeur au moins équivalente (notamment en termes de dimensions, d'espèces et de valeur esthétique et écologique) pour 1 arbre de haute tige abattu sur une même unité foncière. En cas d'impossibilité technique avérée, ce principe de compensation pourra être ramené à 1 arbre replanté de valeur au moins équivalente pour 1 arbre abattu.

▪ *Traitement paysager des aires de stationnement de surface*

Les aires de stationnement extérieures doivent être conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

Il est exigé la plantation d'1 arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.

Les plantations doivent être réparties sur l'ensemble de l'aire de stationnement de manière à ombrager les places. Lorsque 75 % des places de stationnement sont recouvertes de panneaux photovoltaïques, les arbres qui seront plantés peuvent néanmoins être regroupés sur la parcelle.

Les arbres de haute tige existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

Ces plantations doivent être organisées dans une composition paysagère pérenne de qualité. Le traitement au sol des aires de stationnement doit permettre de faciliter l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées.

Les dispositions de l'article 11.1 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

11.2. Traitement des espaces perméables

Les espaces perméables doivent être intégrés dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, en tant que composante de paysage et de biodiversité, selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

La végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres doivent être pris en considération lors de l'établissement du projet. Celui-ci doit être étudié dans le sens d'une conservation maximum des plantations.

Le traitement des espaces perméables doit également prendre en compte :

- La gestion de l'eau pluviale, en relation avec la topographie, la géologie et la configuration du terrain, en limitant au strict nécessaire les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...) et en concevant un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modèles de terrain, bassins, noues, stockage enterré...);
- La superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés et plantés pour assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces perméables sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique ;
- Les plantations existantes sur le terrain afin de prendre en considération lors de l'établissement du projet la végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres existants et de maintenir les sujets les plus significatifs dans l'aménagement des espaces végétalisés.

▪ *Traitement des espaces perméables à l'échelle de l'unité foncière*

Les espaces perméables doivent constituer 50 % minimum de la surface de l'unité foncière.

Les dispositions de l'article 11.2 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article 12 : Stationnement

Non règlementé.

ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

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

14.1 - Eau potable

14.2 - Défense extérieure contre l'incendie

14.3 - Réseaux de chaleur

14.4 - Assainissement

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

Article 15 : Infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

ZONE 24AU - HEIDELBERG

CARACTERE DE LA ZONE

Localisation

Situé à l'ouest du quartier de la Mosson, le site est marqué par une occupation de stationnement aérien, entre le parc Sophie Desmarets au nord et les terrains d'entraînements du stade de la Mosson au sud. Il est limitrophe du parc de la Mosson qui s'étire le long des berges de la Mosson, et de la commune de Juvignac. Des résidences de logements collectifs denses et des maisons individuelles accolées se trouvent à proximité, de l'autre côté de l'avenue de Heidelberg.

Principaux objectifs

Il s'agit de diversifier l'habitat, en donnant à cette zone une vocation résidentielle, par la construction de programmes neufs de logements devant favoriser la mixité sociale au sein du quartier. Ces opérations de logements devront s'insérer dans la trame paysagère du quartier, qui s'appuie entre autres sur la mise en valeur et la préservation des berges de la Mosson et du parc.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

Article 1 : Types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions destinées à l'exploitation forestière ;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées au commerce de gros à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées à l'industrie à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées aux entrepôts à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances ;
- Les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs (H.L.L) ;
- Le stationnement isolé de caravanes ;
- Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et des résidences mobiles de loisirs ;
- Les casses automobiles, dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides, de déchets ;
- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques à l'exception de ceux visés à l'article 2 ;
- Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques installées en toiture dont l'une des dimensions est supérieure à 25% de la hauteur du bâtiment ou supérieure à 5 mètres, support inclus ;
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagements admis dans la zone ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation à l'exception de celles visées à l'article 2.

Article 2 : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées (hormis ceux visés à l'article 1 ci-dessus) ne sont admis qu'à condition :

- de s'intégrer de manière cohérente dans la zone et de contribuer à un aménagement de qualité de celle-ci, selon un schéma d'aménagement global, en conformité avec les dispositions du présent règlement et en compatibilité avec les orientations d'aménagement applicables à la zone ;
- et ce, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à cette opération d'aménagement d'ensemble.

En outre, et sans préjudice des dispositions énoncées ci-avant, sont admises sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ;
- Les constructions destinées au commerce de gros ;
- Les constructions artisanales affiliées à l'industrie ;

- Les constructions destinées aux entrepôts affectés aux activités de logistique urbaine ;
- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques exclusivement affectés aux services de secours, de sécurité et à l'exercice de l'autorité de l'Etat et des collectivités (pompiers, services d'urgence médicale, services de police et de gendarmerie, alerte et sécurité des populations...);
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation qui concourent au fonctionnement urbain et aux activités de proximité telles que : réparation automobile, pressing, déchèterie, station-service, chauffage et climatisation collectifs, service de santé, parc de stationnement couvert, combustion, etc. ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation nécessaires à l'exploitation agricole.

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 4 : Emprise

Non règlementé.

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

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'aux façades des constructions prises dans le plan vertical du nu de celles-ci.

Dispositions générales

Non règlementé

Dispositions particulières indiquées au **règlement graphique (pièce A : zonage)** le long de certaines voies

Nonobstant les dispositions générales énoncées ci-avant, lorsqu'une limite de référence est fixée au **règlement graphique (pièce A : zonage)**, les constructions doivent être implantées à l'alignement (= limite de référence fixe) ou en recul (= limite de référence minimale) de cette limite de référence, comme indiqué au **règlement graphique (pièce A : zonage)**. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non règlementé.

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

Non règlementé.

Article 8 : Hauteur maximale des constructions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), la hauteur maximale des constructions est déterminée au **règlement graphique (pièce B : hauteurs)**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article 9 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

9.1. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les dispositions de la **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et celles figurant au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)** s'appliquent.

9.2. Éléments de paysage et de patrimoine

Les éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural sont identifiés en **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et localisés au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)**.

Article 10 : Performances énergétiques et environnementales

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

Article 11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

11.1. Traitement paysager des espaces non bâtis

▪ *Plantations et arbres de haute tige*

Les plantations doivent être composées d'espèces locales, limitant les besoins en eau. Il est imposé au minimum 1 arbre de haute tige planté ou existant pour 100 m² d'espace perméable.

De manière générale, la plantation d'arbres de moyen à grand développement est à concevoir en pleine terre. Les emprises de pleine terre et le choix des espèces sont déterminés en cohérence afin de permettre un développement harmonieux des systèmes racinaires et des houppiers. Dans cette optique et afin de contribuer au paysage perçu depuis l'espace public, il est préconisé, le cas échéant, de valoriser les espaces de pleine terre situés à la fois dans la bande de retrait par rapport à l'espace public et dans la bande de retrait par rapport aux limites séparatives.

En cas d'abattage, il est demandé de replanter 2 arbres de haute tige de valeur au moins équivalente (notamment en termes de dimensions, d'espèces et de valeur esthétique et écologique) pour 1 arbre de haute tige abattu sur une même unité foncière. En cas d'impossibilité technique avérée, ce principe de compensation pourra être ramené à 1 arbre replanté de valeur au moins équivalente pour 1 arbre abattu.

▪ *Traitement paysager des aires de stationnement de surface*

Les aires de stationnement extérieures doivent être conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

Il est exigé la plantation d'1 arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.

Les plantations doivent être réparties sur l'ensemble de l'aire de stationnement de manière à ombrager les places. Lorsque 75 % des places de stationnement sont recouvertes de panneaux photovoltaïques, les arbres qui seront plantés peuvent néanmoins être regroupés sur la parcelle.

Les arbres de haute tige existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

Ces plantations doivent être organisées dans une composition paysagère pérenne de qualité. Le traitement au sol des aires de stationnement doit permettre de faciliter l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées.

Les dispositions de l'article 11.1 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

11.2. Traitement des espaces perméables

Les espaces perméables doivent être intégrés dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, en tant que composante de paysage et de biodiversité, selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

La végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres doivent être pris en considération lors de l'établissement du projet. Celui-ci doit être étudié dans le sens d'une conservation maximum des plantations.

Le traitement des espaces perméables doit également prendre en compte :

- La gestion de l'eau pluviale, en relation avec la topographie, la géologie et la configuration du terrain, en limitant au strict nécessaire les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...) et en concevant un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modelés de terrain, bassins, noues, stockage enterré...);
- La superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés et plantés pour assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces perméables sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique ;
- Les plantations existantes sur le terrain afin de prendre en considération lors de l'établissement du projet la végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres existants et de maintenir les sujets les plus significatifs dans l'aménagement des espaces végétalisés.

▪ *Traitement des espaces perméables à l'échelle de l'unité foncière*

Non réglementé.

Les dispositions de l'article 11.2 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article 12 : Stationnement

Conformément au Lexique (Titre I), les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) et celles figurant au **règlement graphique (pièce F : stationnement)** s'appliquent.

ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

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

14.1 - Eau potable

14.2 - Défense extérieure contre l'incendie

14.3 - Réseaux de chaleur

14.4 - Assainissement

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

Article 15 : Infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

ZONE 25AU - NINA SIMONE

CARACTERE DE LA ZONE

Localisation

Situé à l'est de Montpellier, le quartier Nina Simone s'inscrit dans la continuité de la Zone d'Aménagement Concerté Hippocrate. Ce site se positionne entre l'avenue Nina Simone (au nord), la rue du Mas du Barlet (à l'ouest), l'A 709 (au sud) et la route de Vauguières (à l'est).

Principaux objectifs

Il s'agit de réaliser un nouveau quartier mixte de logements et d'activités, et d'éventuels équipements publics accompagnés de commerces de proximité et services. En s'inscrivant en continuité du quartier Port Marianne, il profitera d'un maillage dense d'équipements, de services, de commerces, d'infrastructures et de transports en commun.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

Article 1 : Types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions destinées à l'exploitation forestière ;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées au commerce de gros à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées à l'industrie à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées aux entrepôts à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances ;
- Les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs (H.L.L) ;
- Le stationnement isolé de caravanes ;
- Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et des résidences mobiles de loisirs ;
- Les casses automobiles, dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides, de déchets ;
- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques à l'exception de ceux visés à l'article 2 ;
- Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques installées en toiture dont l'une des dimensions est supérieure à 25% de la hauteur du bâtiment ou supérieure à 5 mètres, support inclus ;
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagements admis dans la zone ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation à l'exception de celles visées à l'article 2.

Article 2 : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées (hormis ceux visés à l'article 1 ci-dessus) ne sont admis qu'à condition :

- de s'intégrer de manière cohérente dans la zone et de contribuer à un aménagement de qualité de celle-ci, selon un schéma d'aménagement global, en conformité avec les dispositions du présent règlement et en compatibilité avec les orientations d'aménagement applicables à la zone ;
- et ce, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à cette opération d'aménagement d'ensemble.

En outre, et sans préjudice des dispositions énoncées ci-avant, sont admises sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ;
- Les constructions destinées au commerce de gros ;
- Les constructions artisanales affiliées à l'industrie ;
- Les constructions destinées aux entrepôts affectés aux activités de logistique urbaine ;
- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques exclusivement affectés aux services de secours, de sécurité et à l'exercice de l'autorité de l'Etat et des

- collectivités (pompiers, services d'urgence médicale, services de police et de gendarmerie, alerte et sécurité des populations...);
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation liées aux activités des services de sécurité publique de police et de gendarmerie ou qui concourent au fonctionnement urbain et aux activités de proximité telles que : réparation automobile, pressing, déchèterie, station-service, chauffage et climatisation collectifs, service de santé, parc de stationnement couvert, combustion, etc. ;
 - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation nécessaires à l'exploitation agricole.

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Conformément au Lexique (Titre I), les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) et celles figurant au **règlement graphique (pièce E : mixité sociale / taille des logements)** s'appliquent

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 4 : Emprise

Non règlementé.

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

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'aux façades des constructions prises dans le plan vertical du nu de celles-ci.

Dispositions générales

Non règlementé

Dispositions particulières indiquées au **règlement graphique (pièce A : zonage)** le long de certaines voies

Nonobstant les dispositions générales énoncées ci-avant, lorsqu'une limite de référence est fixée au **règlement graphique (pièce A : zonage)**, les constructions doivent être implantées à l'alignement (= limite de référence fixe) ou en recul (= limite de référence minimale) de cette limite de référence, comme indiqué au **règlement graphique (pièce A : zonage)**. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non règlementé.

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

Non règlementé.

Article 8 : Hauteur maximale des constructions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), la hauteur maximale des constructions est déterminée au **règlement graphique (pièce B : hauteurs)**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article 9 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

9.1. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les dispositions de la **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et celles figurant au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)** s'appliquent.

9.2. Éléments de paysage et de patrimoine

Les éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural sont identifiés en **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et localisés au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)**.

Article 10 : Performances énergétiques et environnementales

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

Article 11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

11.1. Traitement paysager des espaces non bâtis

▪ *Plantations et arbres de haute tige*

Les plantations doivent être composées d'espèces locales, limitant les besoins en eau. Il est imposé au minimum 1 arbre de haute tige planté ou existant pour 100 m² d'espace perméable.

De manière générale, la plantation d'arbres de moyen à grand développement est à concevoir en pleine terre. Les emprises de pleine terre et le choix des espèces sont déterminés en cohérence afin de permettre un développement harmonieux des systèmes racinaires et des houppiers. Dans cette optique et afin de contribuer au paysage perçu depuis l'espace public, il est préconisé, le cas échéant, de valoriser les espaces de pleine terre situés à la fois dans la bande de retrait par rapport à l'espace public et dans la bande de retrait par rapport aux limites séparatives.

En cas d'abattage, il est demandé de replanter 2 arbres de haute tige de valeur au moins équivalente (notamment en termes de dimensions, d'espèces et de valeur esthétique et écologique) pour 1 arbre de haute tige abattu sur une même unité foncière. En cas d'impossibilité technique avérée, ce principe de compensation pourra être ramené à 1 arbre replanté de valeur au moins équivalente pour 1 arbre abattu.

▪ *Traitement paysager des aires de stationnement de surface*

Les aires de stationnement extérieures doivent être conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

Il est exigé la plantation d'1 arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.

Les plantations doivent être réparties sur l'ensemble de l'aire de stationnement de manière à ombrager les places. Lorsque 75 % des places de stationnement sont recouvertes de panneaux photovoltaïques, les arbres qui seront plantés peuvent néanmoins être regroupés sur la parcelle.

Les arbres de haute tige existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

Ces plantations doivent être organisées dans une composition paysagère pérenne de qualité. Le traitement au sol des aires de stationnement doit permettre de faciliter l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées.

Les dispositions de l'article 11.1 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

11.2. Traitement des espaces perméables

Les espaces perméables doivent être intégrés dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, en tant que composante de paysage et de biodiversité, selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

La végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres doivent être pris en considération lors de l'établissement du projet. Celui-ci doit être étudié dans le sens d'une conservation maximum des plantations.

Le traitement des espaces perméables doit également prendre en compte :

- La gestion de l'eau pluviale, en relation avec la topographie, la géologie et la configuration du terrain, en limitant au strict nécessaire les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...) et en concevant un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modèles de terrain, bassins, noues, stockage enterré...);
- La superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés et plantés pour assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces perméables sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique ;
- Les plantations existantes sur le terrain afin de prendre en considération lors de l'établissement du projet la végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres existants et de maintenir les sujets les plus significatifs dans l'aménagement des espaces végétalisés.

▪ *Traitement des espaces perméables à l'échelle de l'unité foncière*

Non réglementé.

Les dispositions de l'article 11.2 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article 12 : Stationnement

Conformément au Lexique (Titre I), les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) et celles figurant au **règlement graphique (pièce F : stationnement)** s'appliquent.

ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

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

14.1 - Eau potable

14.2 - Défense extérieure contre l'incendie

14.3 - Réseaux de chaleur

14.4 - Assainissement

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

Article 15 : Infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

ZONE 26AU - REPUBLIQUE

CARACTERE DE LA ZONE

Localisation

Cette zone située à l'est de Montpellier constitue la partie est du secteur République. Elle est délimitée au sud par l'A709, par l'Avenue Nina Simone au nord, par la rue du Mas Rouge à l'est et par la Lironde à l'ouest. Elle s'étend sur environ 6,5ha et s'ouvre sur une partie du vaste parc urbain paysager Trisha Brown, qui a également une fonction de protection hydraulique.

Principaux objectifs

Il s'agit de réaliser un nouveau quartier mixte, à dominante de logements collectifs, accompagnés de bureaux/services, équipements sportifs et de commerces. En s'inscrivant au sein du quartier Port Marianne, il profitera d'un maillage dense d'équipements, de services, de commerces, d'infrastructures et de transports en commun.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

Article 1 : Types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) II) :

Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions destinées à l'exploitation forestière ;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées au commerce de gros à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées à l'industrie à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées aux entrepôts à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances ;
- Les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs (H.L.L) ;
- Le stationnement isolé de caravanes ;
- Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et des résidences mobiles de loisirs ;
- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques à l'exception de ceux visés à l'article 2 ;
- Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques installées en toiture dont l'une des dimensions est supérieure à 25% de la hauteur du bâtiment ou supérieure à 5 mètres, support inclus ;
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagements admis dans la zone ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation à l'exception de celles visées à l'article 2.

Article 2 : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées (hormis ceux visés à l'article 1 ci-dessus) ne sont admis qu'à condition :

- de s'intégrer de manière cohérente dans la zone et de contribuer à un aménagement de qualité de celle-ci, selon un schéma d'aménagement global, en conformité avec les dispositions du présent règlement et en compatibilité avec les orientations d'aménagement applicables à la zone ;
- et ce, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à cette opération d'aménagement d'ensemble.

En outre, et sans préjudice des dispositions énoncées ci-avant, sont admises sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ;
- Les constructions destinées au commerce de gros ;
- Les constructions artisanales affiliées à l'industrie ;
- Les constructions destinées aux entrepôts affectés aux activités de logistique urbaine ;
- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques exclusivement affectés aux services de secours, de sécurité et à l'exercice de l'autorité de l'Etat et des collectivités (pompiers, services d'urgence médicale, services de police et de gendarmerie, alerte et sécurité des populations...) ;

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation qui concourent au fonctionnement urbain et aux activités de proximité telles que : réparation automobile, pressing, déchèterie, station-service, chauffage et climatisation collectifs, service de santé, parc de stationnement couvert, combustion, etc. ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation nécessaires à l'exploitation agricole.

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Conformément au Lexique (Titre I), les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) et celles figurant au **règlement graphique (pièce E : mixité sociale / taille des logements)** s'appliquent

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 4 : Emprise

Non règlementé.

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

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'aux façades des constructions prises dans le plan vertical du nu de celles-ci.

Dispositions générales

Non règlementé

Dispositions particulières indiquées au **règlement graphique (pièce A : zonage)** le long de certaines voies

Nonobstant les dispositions générales énoncées ci-avant, lorsqu'une limite de référence est fixée au **règlement graphique (pièce A : zonage)**, les constructions doivent être implantées à l'alignement (= limite de référence fixe) ou en recul (= limite de référence minimale) de cette limite de référence, comme indiqué au **règlement graphique (pièce A : zonage)**. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non règlementé.

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

Non règlementé.

Article 8 : Hauteur maximale des constructions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), la hauteur maximale des constructions est déterminée au **règlement graphique (pièce B : hauteurs)**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article 9 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

9.1. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les dispositions de la **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et celles figurant au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)** s'appliquent.

9.2. Éléments de paysage et de patrimoine

Les éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural sont identifiés en **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et localisés au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)**.

Article 10 : Performances énergétiques et environnementales

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

Article 11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

11.1. Traitement paysager des espaces non bâtis

▪ *Plantations et arbres de haute tige*

Les plantations doivent être composées d'espèces locales, limitant les besoins en eau. Il est imposé au minimum 1 arbre de haute tige planté ou existant pour 100 m² d'espace perméable.

De manière générale, la plantation d'arbres de moyen à grand développement est à concevoir en pleine terre. Les emprises de pleine terre et le choix des espèces sont déterminés en cohérence afin de permettre un développement harmonieux des systèmes racinaires et des houppiers. Dans cette optique et afin de contribuer au paysage perçu depuis l'espace public, il est préconisé, le cas échéant, de valoriser les espaces de pleine terre situés à la fois dans la bande de retrait par rapport à l'espace public et dans la bande de retrait par rapport aux limites séparatives.

En cas d'abattage, il est demandé de replanter 2 arbres de haute tige de valeur au moins équivalente (notamment en termes de dimensions, d'espèces et de valeur esthétique et écologique) pour 1 arbre de haute tige abattu sur une même unité foncière. En cas d'impossibilité technique avérée, ce principe de compensation pourra être ramené à 1 arbre replanté de valeur au moins équivalente pour 1 arbre abattu.

▪ *Traitement paysager des aires de stationnement de surface*

Les aires de stationnement extérieures doivent être conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

Il est exigé la plantation d'1 arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.

Les plantations doivent être réparties sur l'ensemble de l'aire de stationnement de manière à ombrager les places. Lorsque 75 % des places de stationnement sont recouvertes de panneaux photovoltaïques, les arbres qui seront plantés peuvent néanmoins être regroupés sur la parcelle.

Les arbres de haute tige existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

Ces plantations doivent être organisées dans une composition paysagère pérenne de qualité. Le traitement au sol des aires de stationnement doit permettre de faciliter l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées.

Les dispositions de l'article 11.1 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

11.2. Traitement des espaces perméables

Les espaces perméables doivent être intégrés dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, en tant que composante de paysage et de biodiversité, selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

La végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres doivent être pris en considération lors de l'établissement du projet. Celui-ci doit être étudié dans le sens d'une conservation maximum des plantations.

Le traitement des espaces perméables doit également prendre en compte :

- La gestion de l'eau pluviale, en relation avec la topographie, la géologie et la configuration du terrain, en limitant au strict nécessaire les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...) et en concevant un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modelés de terrain, bassins, noues, stockage enterré...);
- La superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés et plantés pour assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces perméables sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique ;
- Les plantations existantes sur le terrain afin de prendre en considération lors de l'établissement du projet la végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres existants et de maintenir les sujets les plus significatifs dans l'aménagement des espaces végétalisés.

▪ *Traitement des espaces perméables à l'échelle de l'unité foncière*

Non réglementé.

Les dispositions de l'article 11.2 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article 12 : Stationnement

Non réglementé.

ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

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

14.1 - Eau potable

14.2 - Défense extérieure contre l'incendie

14.3 - Réseaux de chaleur

14.4 - Assainissement

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

Article 15 : Infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

ZONE 27AU - RIEUCOULON

CARACTERE DE LA ZONE

Localisation

Cette zone, située au sud-ouest de Montpellier, est limitrophe du quartier Ovalie. Elle est délimitée à l'ouest par la rue du Mas de Nègre, à l'est par l'avenue de Toulouse, au nord par la rue du Tournoi des VI Nations et au sud par un talus bordant la vallée du Rieucoulon. Elle s'étend sur une superficie d'environ 4 hectares et constitue la limite de l'urbanisation dans cette partie sud-ouest du territoire communal.

Principaux objectifs

Ce secteur est destiné à accueillir des équipements publics sportifs en complément de l'offre existante dans le quartier Ovalie, ainsi qu'une liaison verte support de modes actifs reliant, d'une part, les habitants du hameau et de cette frange du quartier Ovalie à la future station de tramway de la rue de Bugarel et, d'autre part, le quartier Ovalie et ses parcs (parc du Rieucoulon, parc du Belvédère) à l'Agriparc du Mas Nouguier. Le continuum écologique de la vallée du Rieucoulon sera conforté par un espace de transition végétale en frange Sud-Ouest du site.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

Article 1 : Types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions destinées à l'habitation ;
- Les constructions destinées au commerce et activités de service ;
- Les constructions destinées aux autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire ;
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances ;
- Les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs (H.L.L) ;
- Le stationnement isolé de caravanes ;
- Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et des résidences mobiles de loisirs ;
- Les casses automobiles, dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides, de déchets ;
- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques à l'exception de ceux visés à l'article 2 ;
- Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques installées en toiture dont l'une des dimensions est supérieure à 25% de la hauteur du bâtiment ou supérieure à 5 mètres, support inclus ;
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagements admis dans la zone.

Article 2 : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols (hormis ceux visés à l'article 1 ci-dessus) ne sont admis qu'à condition :

- de s'intégrer de manière cohérente dans la zone et de contribuer à un aménagement de qualité de celle-ci, selon un schéma d'aménagement global, en conformité avec les dispositions du présent règlement et en compatibilité avec les orientations d'aménagement applicables à la zone ;
- et ce, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à cette opération d'aménagement d'ensemble.

En outre, et sans préjudice des dispositions énoncées ci-avant, sont admises sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :

- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques exclusivement affectés aux services de secours, de sécurité et à l'exercice de l'autorité de l'Etat et des collectivités (pompiers, services d'urgence médicale, services de police et de gendarmerie, alerte et sécurité des populations...) ;

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 4 : Emprise

Non règlementé.

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

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'aux façades des constructions prises dans le plan vertical du nu de celles-ci.

Dispositions générales

Non règlementé

Dispositions particulières indiquées au **règlement graphique (pièce A : zonage)** le long de certaines voies

Nonobstant les dispositions générales énoncées ci-avant, lorsqu'une limite de référence est fixée au **règlement graphique (pièce A : zonage)**, les constructions doivent être implantées à l'alignement (= limite de référence fixe) ou en recul (= limite de référence minimale) de cette limite de référence, comme indiqué au **règlement graphique (pièce A : zonage)**. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non règlementé.

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

Non règlementé.

Article 8 : Hauteur maximale des constructions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), la hauteur maximale des constructions est déterminée au **règlement graphique (pièce B : hauteurs)**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article 9 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

9.1. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les dispositions de la **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et celles figurant au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)** s'appliquent.

9.2. Éléments de paysage et de patrimoine

Les éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique

ou architectural sont identifiés en **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et localisés au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)**.

Article 10 : Performances énergétiques et environnementales

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

Article 11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

11.1. Traitement paysager des espaces non bâtis

▪ *Plantations et arbres de haute tige*

Les plantations doivent être composées d'espèces locales, limitant les besoins en eau. Il est imposé au minimum 1 arbre de haute tige planté ou existant pour 100 m² d'espace perméable.

De manière générale, la plantation d'arbres de moyen à grand développement est à concevoir en pleine terre. Les emprises de pleine terre et le choix des espèces sont déterminés en cohérence afin de permettre un développement harmonieux des systèmes racinaires et des houppiers. Dans cette optique et afin de contribuer au paysage perçu depuis l'espace public, il est préconisé, le cas échéant, de valoriser les espaces de pleine terre situés à la fois dans la bande de retrait par rapport à l'espace public et dans la bande de retrait par rapport aux limites séparatives.

En cas d'abattage, il est demandé de replanter 2 arbres de haute tige de valeur au moins équivalente (notamment en termes de dimensions, d'espèces et de valeur esthétique et écologique) pour 1 arbre de haute tige abattu sur une même unité foncière. En cas d'impossibilité technique avérée, ce principe de compensation pourra être ramené à 1 arbre replanté de valeur au moins équivalente pour 1 arbre abattu.

▪ *Traitement paysager des aires de stationnement de surface*

Les aires de stationnement extérieures doivent être conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

Il est exigé la plantation d'1 arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.

Les plantations doivent être réparties sur l'ensemble de l'aire de stationnement de manière à ombrager les places. Lorsque 75 % des places de stationnement sont recouvertes de panneaux photovoltaïques, les arbres qui seront plantés peuvent néanmoins être regroupés sur la parcelle.

Les arbres de haute tige existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

Ces plantations doivent être organisées dans une composition paysagère pérenne de qualité. Le traitement au sol des aires de stationnement doit permettre de faciliter l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées.

Les dispositions de l'article 11.1 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

11.2. Traitement des espaces perméables

Les espaces perméables doivent être intégrés dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, en tant que composante de paysage et de biodiversité, selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

La végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres doivent être pris en considération lors de l'établissement du projet. Celui-ci doit être étudié dans le sens d'une conservation maximum des plantations.

Le traitement des espaces perméables doit également prendre en compte :

- La gestion de l'eau pluviale, en relation avec la topographie, la géologie et la configuration du terrain, en limitant au strict nécessaire les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...) et en concevant un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modelés de terrain, bassins, noues, stockage enterré...);
- La superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés et plantés pour assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces perméables sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique ;
- Les plantations existantes sur le terrain afin de prendre en considération lors de l'établissement du projet la végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres existants et de maintenir les sujets les plus significatifs dans l'aménagement des espaces végétalisés.

- *Traitement des espaces perméables à l'échelle de l'unité foncière*

Non réglementé.

Les dispositions de l'article 11.2 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article 12 : Stationnement

Conformément au Lexique (Titre I), les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) et celles figurant au **règlement graphique (pièce F : stationnement)** s'appliquent.

ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

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

- 14.1 - Eau potable
- 14.2 - Défense extérieure contre l'incendie
- 14.3 - Réseaux de chaleur
- 14.4 - Assainissement

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

Article 15 : Infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

ZONE 28AU - GRAMMONT SUD

CARACTERE DE LA ZONE

Localisation

Situé à la lisière Est de Montpellier, entre l'avenue Albert Einstein et l'avenue Pierre Mendès France, et à l'est de l'avenue de Grammont, le site dit de Grammont sud est occupé par des friches agricoles et artisanales, de faible qualité paysagère.

Principaux objectifs

Il s'agit sur ce site d'accueillir une programmation à dominante d'équipement tout en préservant des espaces plantés support de biodiversité et en travaillant pour s'intégrer dans le grand paysage et préserver la qualité des vues. Son aménagement devra permettre de favoriser les déplacements par modes actifs entre la polarité ludique et commerciale de Odysseum et sa station de tramway, et le domaine culturel et sportif de Grammont.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

Article 1 : Types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions destinées au logement ;
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances ;
- Les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs (H.L.L) ;
- Le stationnement isolé de caravanes ;
- Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et des résidences mobiles de loisirs ;
- Les casses automobiles, dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides, de déchets ;
- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques à l'exception de ceux visés à l'article 2 ;
- Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques installées en toiture dont l'une des dimensions est supérieure à 25% de la hauteur du bâtiment ou supérieure à 5 mètres, support inclus ;
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagements admis dans la zone.

Article 2 : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées (hormis ceux visés à l'article 1 ci-dessus) ne sont admis qu'à condition :

- de s'intégrer de manière cohérente dans la zone et de contribuer à un aménagement de qualité de celle-ci, selon un schéma d'aménagement global, en conformité avec les dispositions du présent règlement et en compatibilité avec les orientations d'aménagement applicables à la zone ;
- et ce, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à cette opération d'aménagement d'ensemble.

En outre, et sans préjudice des dispositions énoncées ci-avant, sont admises sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :

- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques exclusivement affectés aux services de secours, de sécurité et à l'exercice de l'autorité de l'Etat et des collectivités (pompiers, services d'urgence médicale, services de police et de gendarmerie, alerte et sécurité des populations...) ;

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 4 : Emprise

Non règlementé.

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

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'aux façades des constructions prises dans le plan vertical du nu de celles-ci.

Dispositions générales

Non règlementé

Dispositions particulières indiquées au **règlement graphique (pièce A : zonage)** le long de certaines voies

Nonobstant les dispositions générales énoncées ci-avant, lorsqu'une limite de référence est fixée au **règlement graphique (pièce A : zonage)**, les constructions doivent être implantées à l'alignement (= limite de référence fixe) ou en recul (= limite de référence minimale) de cette limite de référence, comme indiqué au **règlement graphique (pièce A : zonage)**. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non règlementé.

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

Non règlementé.

Article 8 : Hauteur maximale des constructions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), la hauteur maximale des constructions est déterminée au **règlement graphique (pièce B : hauteurs)**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article 9 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

9.1. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les dispositions de la **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et celles figurant au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)** s'appliquent.

9.2. Éléments de paysage et de patrimoine

Les éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique

ou architectural sont identifiés en **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et localisés au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)**.

Article 10 : Performances énergétiques et environnementales

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

Article 11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

11.1. Traitement paysager des espaces non bâtis

▪ *Plantations et arbres de haute tige*

Les plantations doivent être composées d'espèces locales, limitant les besoins en eau. Il est imposé au minimum 1 arbre de haute tige planté ou existant pour 100 m² d'espace perméable.

De manière générale, la plantation d'arbres de moyen à grand développement est à concevoir en pleine terre. Les emprises de pleine terre et le choix des espèces sont déterminés en cohérence afin de permettre un développement harmonieux des systèmes racinaires et des houppiers. Dans cette optique et afin de contribuer au paysage perçu depuis l'espace public, il est préconisé, le cas échéant, de valoriser les espaces de pleine terre situés à la fois dans la bande de retrait par rapport à l'espace public et dans la bande de retrait par rapport aux limites séparatives.

En cas d'abattage, il est demandé de replanter 2 arbres de haute tige de valeur au moins équivalente (notamment en termes de dimensions, d'espèces et de valeur esthétique et écologique) pour 1 arbre de haute tige abattu sur une même unité foncière. En cas d'impossibilité technique avérée, ce principe de compensation pourra être ramené à 1 arbre replanté de valeur au moins équivalente pour 1 arbre abattu.

▪ *Traitement paysager des aires de stationnement de surface*

Les aires de stationnement extérieures doivent être conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

Il est exigé la plantation d'1 arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.

Les plantations doivent être réparties sur l'ensemble de l'aire de stationnement de manière à ombrager les places. Lorsque 75 % des places de stationnement sont recouvertes de panneaux photovoltaïques, les arbres qui seront plantés peuvent néanmoins être regroupés sur la parcelle.

Les arbres de haute tige existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

Ces plantations doivent être organisées dans une composition paysagère pérenne de qualité. Le traitement au sol des aires de stationnement doit permettre de faciliter l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées.

Les dispositions de l'article 11.1 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

11.2. Traitement des espaces perméables

Les espaces perméables doivent être intégrés dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, en tant que composante de paysage et de biodiversité, selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

La végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres doivent être pris en considération lors de l'établissement du projet. Celui-ci doit être étudié dans le sens d'une conservation maximum des plantations.

Le traitement des espaces perméables doit également prendre en compte :

- La gestion de l'eau pluviale, en relation avec la topographie, la géologie et la configuration du terrain, en limitant au strict nécessaire les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...) et en concevant un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modelés de terrain, bassins, noues, stockage enterré...);
- La superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés et plantés pour assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces perméables sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique;
- Les plantations existantes sur le terrain afin de prendre en considération lors de l'établissement du projet la végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres existants et de maintenir les sujets les plus significatifs dans l'aménagement des espaces végétalisés.

- *Traitement des espaces perméables à l'échelle de l'unité foncière*

Non réglementé.

Les dispositions de l'article 11.2 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article 12 : Stationnement

Conformément au Lexique (Titre I), les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) et celles figurant au **règlement graphique (pièce F : stationnement)** s'appliquent.

ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

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

- 14.1 - Eau potable
- 14.2 - Défense extérieure contre l'incendie
- 14.3 - Réseaux de chaleur
- 14.4 - Assainissement

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

Article 15 : Infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

ZONE 29AU - UNION

CARACTERE DE LA ZONE

Localisation

Situé dans le quart sud-est de Montpellier, le quartier de l'Union se positionne au sein du secteur de la Baume, à Port Marianne, entre les quartiers Richter à l'ouest, Jardins de la Lironde au nord-est et Parc Marianne au sud. Ce site recouvre principalement un secteur déjà urbanisé, hérité d'une époque antérieure au développement du projet urbain Port Marianne, et de faible qualité bâtie.

Principaux objectifs

Acte fort de réinvestissement de la ville existante, cette opération d'aménagement urbain permettra de réaliser l'un des derniers chaînons manquants du projet urbain Port Marianne, en recomposant sur ce site déqualifié un nouveau quartier incluant une programmation composée principalement de logements collectifs, en mixité avec des activités.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

Article 1 : Types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions destinées à l'exploitation forestière ;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées au commerce de gros à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées à l'industrie à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées aux entrepôts à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances ;
- Les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs (H.L.L) ;
- Le stationnement isolé de caravanes ;
- Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et des résidences mobiles de loisirs ;
- Les casses automobiles, dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides, de déchets ;
- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques à l'exception de ceux visés à l'article 2 ;
- Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques installées en toiture dont l'une des dimensions est supérieure à 25% de la hauteur du bâtiment ou supérieure à 5 mètres, support inclus ;
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagements admis dans la zone ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation à l'exception de celles visées à l'article 2.

Article 2 : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées (hormis ceux visés à l'article 1 ci-dessus) ne sont admis qu'à condition :

- de s'intégrer de manière cohérente dans la zone et de contribuer à un aménagement de qualité de celle-ci, selon un schéma d'aménagement global, en conformité avec les dispositions du présent règlement et en compatibilité avec les orientations d'aménagement applicables à la zone ;
- et ce, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à cette opération d'aménagement d'ensemble.

En outre, et sans préjudice des dispositions énoncées ci-avant, sont admises sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ;
- Les constructions destinées au commerce de gros ;
- Les constructions artisanales affiliées à l'industrie ;
- Les constructions destinées aux entrepôts affectés aux activités de logistique urbaine ;

- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques exclusivement affectés aux services de secours, de sécurité et à l'exercice de l'autorité de l'Etat et des collectivités (pompiers, services d'urgence médicale, services de police et de gendarmerie, alerte et sécurité des populations...);
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation qui concourent au fonctionnement urbain et aux activités de proximité telles que : réparation automobile, pressing, déchèterie, station-service, chauffage et climatisation collectifs, service de santé, parc de stationnement couvert, combustion, etc. ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation nécessaires à l'exploitation agricole.

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Conformément au Lexique (Titre I), les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) et celles figurant au **règlement graphique (pièce E : mixité sociale / taille des logements)** s'appliquent

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 4 : Emprise

Non règlementé.

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

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'aux façades des constructions prises dans le plan vertical du nu de celles-ci.

Dispositions générales

Non règlementé

Dispositions particulières indiquées au **règlement graphique (pièce A : zonage)** le long de certaines voies

Nonobstant les dispositions générales énoncées ci-avant, lorsqu'une limite de référence est fixée au **règlement graphique (pièce A : zonage)**, les constructions doivent être implantées à l'alignement (= limite de référence fixe) ou en recul (= limite de référence minimale) de cette limite de référence, comme indiqué au **règlement graphique (pièce A : zonage)**. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non règlementé.

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

Non règlementé.

Article 8 : Hauteur maximale des constructions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), la hauteur maximale des constructions est déterminée au **règlement graphique (pièce B : hauteurs)**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article 9 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

9.1. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les dispositions de la **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et celles figurant au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)** s'appliquent.

9.2. Eléments de paysage et de patrimoine

Les éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural sont identifiés en **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et localisés au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)**.

Article 10 : Performances énergétiques et environnementales

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

Article 11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

11.1. Traitement paysager des espaces non bâtis

▪ *Plantations et arbres de haute tige*

Les plantations doivent être composées d'espèces locales, limitant les besoins en eau. Il est imposé au minimum 1 arbre de haute tige planté ou existant pour 100 m² d'espace perméable.

De manière générale, la plantation d'arbres de moyen à grand développement est à concevoir en pleine terre. Les emprises de pleine terre et le choix des espèces sont déterminés en cohérence afin de permettre un développement harmonieux des systèmes racinaires et des houpiers. Dans cette optique et afin de contribuer au paysage perçu depuis l'espace public, il est préconisé, le cas échéant, de valoriser les espaces de pleine terre situés à la fois dans la bande de retrait par rapport à l'espace public et dans la bande de retrait par rapport aux limites séparatives.

En cas d'abattage, il est demandé de replanter 2 arbres de haute tige de valeur au moins équivalente (notamment en termes de dimensions, d'espèces et de valeur esthétique et écologique) pour 1 arbre de haute tige abattu sur une même unité foncière. En cas d'impossibilité technique avérée, ce principe de compensation pourra être ramené à 1 arbre replanté de valeur au moins équivalente pour 1 arbre abattu.

▪ *Traitement paysager des aires de stationnement de surface*

Les aires de stationnement extérieures doivent être conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

Il est exigé la plantation d'1 arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.

Les plantations doivent être réparties sur l'ensemble de l'aire de stationnement de manière à ombrager les places. Lorsque 75 % des places de stationnement sont recouvertes de panneaux photovoltaïques, les arbres qui seront plantés peuvent néanmoins être regroupés sur la parcelle.

Les arbres de haute tige existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

Ces plantations doivent être organisées dans une composition paysagère pérenne de qualité. Le traitement au sol des aires de stationnement doit permettre de faciliter l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées.

Les dispositions de l'article 11.1 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

11.2. Traitement des espaces perméables

Les espaces perméables doivent être intégrés dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, en tant que composante de paysage et de biodiversité, selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

La végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres doivent être pris en considération lors de l'établissement du projet. Celui-ci doit être étudié dans le sens d'une conservation maximum des plantations.

Le traitement des espaces perméables doit également prendre en compte :

- La gestion de l'eau pluviale, en relation avec la topographie, la géologie et la configuration du terrain, en limitant au strict nécessaire les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...) et en concevant un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modelés de terrain, bassins, noues, stockage enterré...);
- La superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés et plantés pour assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces perméables sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique ;
- Les plantations existantes sur le terrain afin de prendre en considération lors de l'établissement du projet la végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres existants et de maintenir les sujets les plus significatifs dans l'aménagement des espaces végétalisés.

▪ *Traitement des espaces perméables à l'échelle de l'unité foncière*

Non réglementé.

Les dispositions de l'article 11.2 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article 12 : Stationnement

Non réglementé.

ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

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

14.1 - Eau potable

14.2 - Défense extérieure contre l'incendie

14.3 - Réseaux de chaleur

14.4 - Assainissement

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

Article 15 : Infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

ZONE 30AU - CAMBACERES

CARACTERE DE LA ZONE

Localisation

Le projet d'aménagement Cambacérès est situé au sud-est de la Métropole de Montpellier à cheval sur les communes de Montpellier et de Lattes. Le périmètre de réflexion global s'étend sur une surface de 320 hectares environ mais la zone couverte par la zone AU correspond au secteur sud de Cambacérès, au sud de l'autoroute A9 et de la gare Sud de France.

Principaux objectifs

Il s'agit de structurer un nouveau quartier autour du Pôle d'Echange Multimodal Sud de France tout en intégrant des espaces verts et paysagers. Ce secteur sud intègre un programme d'activités tertiaires, productives et technologiques et un programme résidentiel complété de commerces et services de proximité. Trois sous-secteurs le composent :

- Le secteur 30AUa, à l'ouest de la zone à dominante résidentielle ;
- Le secteur 30AUb, au nord-est de la zone à dominante économique avec des activités tertiaires, productives et technologiques ;
- Le secteur 30AUc, au sud-est de la zone à dominante économique avec des activités tertiaires, productives et technologiques et où le commerce de gros est admis.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

Article 1 : Types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

Sont interdits dans le sous-secteur 30AUa :

- Les constructions destinées à l'exploitation forestière ;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées au commerce de gros à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées à l'industrie à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées aux entrepôts à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances ;
- Les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs (H.L.L) ;
- Le stationnement isolé de caravanes ;
- Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et des résidences mobiles de loisirs ;
- Les casses automobiles, dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides, de déchets ;
- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques à l'exception de ceux visés à l'article 2 ;
- Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques installées en toiture dont l'une des dimensions est supérieure à 25% de la hauteur du bâtiment ou supérieure à 5 mètres, support inclus ;
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagements admis dans la zone ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation à l'exception de celles visées à l'article 2.

Sont interdits dans le sous-secteur 30AUb :

- Les cinémas ;
- Les constructions destinées au commerce de gros ;
- Les constructions destinées à l'habitation ;
- Les constructions nouvelles destinées au logement considéré comme accessoire aux constructions et installations admises dans la zone à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement des services ou établissements à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées à la restauration à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les terrains de campings ou de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs (P.R.L) et les villages vacances ;
- Les résidences mobiles de loisirs et les Habitats Légers de Loisirs (H.L.L) ;
- Le stationnement isolé de caravanes

Sont interdits dans le sous-secteur 30AUc :

- Les cinémas ;
- Les constructions destinées à l'habitation ;

- Les constructions nouvelles destinées au logement considéré comme accessoire aux constructions et installations admises dans la zone à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement des services ou établissements à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées à la restauration à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les terrains de campings ou de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs (P.R.L) et les villages vacances ;
- Les résidences mobiles de loisirs et les Habitats Légers de Loisirs (H.L.L) ;
- Le stationnement isolé de caravanes.

Article 2 : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées (hormis ceux visés à l'article 1 ci-dessus) ne sont admis qu'à condition :

- de s'intégrer de manière cohérente dans la zone et de contribuer à un aménagement de qualité de celle-ci, selon un schéma d'aménagement global, en conformité avec les dispositions du présent règlement et en compatibilité avec les orientations d'aménagement applicables à la zone ;
- et ce, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à cette opération d'aménagement d'ensemble.

En outre, et sans préjudice des dispositions énoncées ci-avant, sont admis sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :

Dans le sous-secteur 30AUa :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ;
- Les constructions destinées au commerce de gros ;
- Les constructions artisanales affiliées à l'industrie ;
- Les constructions destinées aux entrepôts affectés aux activités de logistique urbaine ;
- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques exclusivement affectés aux services de secours, de sécurité et à l'exercice de l'autorité de l'Etat et des collectivités (pompiers, services d'urgence médicale, services de police et de gendarmerie, alerte et sécurité des populations...) ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation qui concourent au fonctionnement urbain et aux activités de proximité telles que : réparation automobile, pressing, déchèterie, station-service, chauffage et climatisation collectifs, service de santé, parc de stationnement couvert, combustion, etc. ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation nécessaires à l'exploitation agricole.

Dans le sous-secteur 30AUb et 30AUc

- Les logements accessoires à l'exploitation agricole sous réserve d'être liés à une construction et/ou une installation autorisée(s) dans la zone et nécessaire(s) à une exploitation agricole et forestière, dans la

limite de 120 m² de surface de plancher totale et intégrés, le cas échéant dans le même volume que les constructions existantes ;

- Les locaux destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement des activités et équipements sont autorisés dans la limite de 40m² de surface de plancher à condition d'être intégrés dans le volume du bâtiment d'activité ou d'équipement ;
- Les locaux destinés à la restauration dans la limite de 300 m² de surface de plancher et à condition d'être implantés en rez-de-chaussée d'une construction autorisée dans le secteur ;
- Les locaux destinés à l'artisanat et au commerce de détail dans la limite de 150 m² de surface de plancher et à condition d'être implantés en rez-de-chaussée d'une construction autorisée dans le secteur ;
- Les locaux destinés aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle dans la limite de 150 m² de surface de plancher et à condition d'être implantés en rez-de-chaussée d'une construction autorisée dans le secteur ;
- Les constructions destinées aux bureaux dans une proportion qui peut être dominante par rapport à celle des activités productives.

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Conformément au Lexique (Titre I), les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) et celles figurant au **règlement graphique (pièce E : mixité sociale / taille des logements)** s'appliquent

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 4 : Emprise

Non règlementé.

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

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'aux façades des constructions prises dans le plan vertical du nu de celles-ci.

Dispositions générales

Non règlementé

Dispositions particulières indiquées au **règlement graphique (pièce A : zonage)** le long de certaines voies

Nonobstant les dispositions générales énoncées ci-avant, lorsqu'une limite de référence est fixée au **règlement graphique (pièce A : zonage)**, les constructions doivent être implantées à l'alignement (= limite de référence fixe) ou en recul (= limite de référence minimale) de cette limite de référence, comme indiqué au **règlement graphique (pièce A : zonage)**. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non règlementé.

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

Non règlementé.

Article 8 : Hauteur maximale des constructions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), la hauteur maximale des constructions est déterminée au **règlement graphique (pièce B : hauteurs)**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article 9 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

9.1. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les dispositions de la **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et celles figurant au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)** s'appliquent.

9.2. Éléments de paysage et de patrimoine

Les éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural sont identifiés en **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et localisés au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)**.

Article 10 : Performances énergétiques et environnementales

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

Article 11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

11.1. Traitement paysager des espaces non bâtis

▪ *Plantations et arbres de haute tige*

Les plantations doivent être composées d'espèces locales, limitant les besoins en eau. Il est imposé au minimum 1 arbre de haute tige planté ou existant pour 100 m² d'espace perméable.

De manière générale, la plantation d'arbres de moyen à grand développement est à concevoir en pleine terre. Les emprises de pleine terre et le choix des espèces sont déterminés en cohérence afin de permettre un développement harmonieux des systèmes racinaires et des houppiers. Dans cette optique et afin de contribuer au paysage perçu depuis l'espace public, il est préconisé, le cas échéant, de valoriser les espaces de pleine terre situés à la fois dans la bande de retrait par rapport à l'espace public et dans la bande de retrait par rapport aux limites séparatives.

En cas d'abattage, il est demandé de replanter 2 arbres de haute tige de valeur au moins équivalente (notamment en termes de dimensions, d'espèces et de valeur esthétique et écologique) pour 1 arbre de haute tige abattu sur une même unité foncière. En cas d'impossibilité technique avérée, ce principe de compensation pourra être ramené à 1 arbre replanté de valeur au moins équivalente pour 1 arbre abattu.

▪ *Traitement paysager des aires de stationnement de surface*

Les aires de stationnement extérieures doivent être conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

Il est exigé la plantation d'1 arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.

Les plantations doivent être réparties sur l'ensemble de l'aire de stationnement de manière à ombrager les places. Lorsque 75 % des places de stationnement sont recouvertes de panneaux photovoltaïques, les arbres qui seront plantés peuvent néanmoins être regroupés sur la parcelle.

Les arbres de haute tige existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

Ces plantations doivent être organisées dans une composition paysagère pérenne de qualité. Le traitement au sol des aires de stationnement doit permettre de faciliter l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées.

Les dispositions de l'article 11.1 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

11.2. Traitement des espaces perméables

Les espaces perméables doivent être intégrés dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, en tant que composante de paysage et de biodiversité, selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

La végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres doivent être pris en considération lors de l'établissement du projet. Celui-ci doit être étudié dans le sens d'une conservation maximum des plantations.

Le traitement des espaces perméables doit également prendre en compte :

- La gestion de l'eau pluviale, en relation avec la topographie, la géologie et la configuration du terrain, en limitant au strict nécessaire les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...) et en concevant un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modelés de terrain, bassins, noues, stockage enterré...);
- La superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés et plantés pour assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces perméables sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique ;
- Les plantations existantes sur le terrain afin de prendre en considération lors de l'établissement du projet la végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres existants et de maintenir les sujets les plus significatifs dans l'aménagement des espaces végétalisés.

▪ *Traitement des espaces perméables à l'échelle de l'unité foncière*

Non réglementé.

Les dispositions de l'article 11.2 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article 12 : Stationnement

Non réglementé.

ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

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

14.1 - Eau potable

14.2 - Défense extérieure contre l'incendie

14.3 - Réseaux de chaleur

14.4 - Assainissement

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

Article 15 : Infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

.

ZONE 31AU - NOUVELLE GENDARMERIE

CARACTERE DE LA ZONE

Localisation

Le site dit de la « *nouvelle gendarmerie* » est localisé à l'entrée est de la commune, en continuité de l'emprise urbaine du quartier Saint-Estève et en accroche avec la route métropolitaine E513. Il s'inscrit dans le paysage ouvert de la Plaine agricole de Fabrègues et constitue une limite d'urbanisation.

Principaux objectifs

L'aménagement du site dit de la « *Gendarmerie* » vise à créer une brigade territoriale autonome de gendarmerie dans le prolongement du tissu urbanisé quartier récent Saint-Estève. Cette brigade comprendra deux zones fonctionnelles indépendantes : une zone à vocation résidentielle et une zone à vocation technique et de service.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

Article 1 : Types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions destinées aux commerces et activités de service ;
- Les constructions destinées aux autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire ;
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances ;
- Les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs (H.L.L) ;
- Le stationnement isolé de caravanes ;
- Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et des résidences mobiles de loisirs ;
- Les casses automobiles, dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides, de déchets ;
- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques à l'exception de ceux visés à l'article 2 ;
- Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques installées en toiture dont l'une des dimensions est supérieure à 25% de la hauteur du bâtiment ou supérieure à 5 mètres, support inclus ;
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagements admis dans la zone.

Article 2 : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées (hormis ceux visés à l'article 1 ci-dessus) ne sont admis qu'à condition :

- de s'intégrer de manière cohérente dans la zone et de contribuer à un aménagement de qualité de celle-ci, selon un schéma d'aménagement global, en conformité avec les dispositions du présent règlement et en compatibilité avec les orientations d'aménagement applicables à la zone ;
- et ce, lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à cette opération d'aménagement d'ensemble.

En outre, et sans préjudice des dispositions énoncées ci-avant, sont admises sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :

- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques exclusivement affectés aux services de secours, de sécurité et à l'exercice de l'autorité de l'Etat et des collectivités (pompiers, services d'urgence médicale, services de police et de gendarmerie, alerte et sécurité des populations...).

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 4 : Emprise

Emprise au sol :

Non réglementé.

Emprise bâtie :

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

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

Non règlementé.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non règlementé.

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

Non règlementé.

Article 8 : Hauteur maximale des constructions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), la hauteur maximale des constructions est déterminée au **règlement graphique (pièce B : hauteurs)**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article 9 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

9.1. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les dispositions de la **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et celles figurant au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)** s'appliquent.

9.2. Éléments de paysage et de patrimoine

Les éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural sont identifiés en **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et**

paysagère du présent **règlement écrit** et localisés au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)**.

Article 10 : Performances énergétiques et environnementales

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

Article 11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

11.1. Traitement paysager des espaces non bâtis

▪ *Plantations et arbres de haute tige*

Les plantations doivent être composées d'espèces locales, limitant les besoins en eau. Il est imposé au minimum 1 arbre de haute tige planté ou existant pour 100 m² d'espace perméable.

De manière générale, la plantation d'arbres de moyen à grand développement est à concevoir en pleine terre. Les emprises de pleine terre et le choix des espèces sont déterminés en cohérence afin de permettre un développement harmonieux des systèmes racinaires et des houppiers. Dans cette optique et afin de contribuer au paysage perçu depuis l'espace public, il est préconisé, le cas échéant, de valoriser les espaces de pleine terre situés à la fois dans la bande de retrait par rapport à l'espace public et dans la bande de retrait par rapport aux limites séparatives.

En cas d'abattage, il est demandé de replanter 2 arbres de haute tige de valeur au moins équivalente (notamment en termes de dimensions, d'espèces et de valeur esthétique et écologique) pour 1 arbre de haute tige abattu sur une même unité foncière. En cas d'impossibilité technique avérée, ce principe de compensation pourra être ramené à 1 arbre replanté de valeur au moins équivalente pour 1 arbre abattu.

▪ *Traitement paysager des aires de stationnement de surface*

Les aires de stationnement extérieures doivent être conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

Il est exigé la plantation d'1 arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.

Les plantations doivent être réparties sur l'ensemble de l'aire de stationnement de manière à ombrager les places. Lorsque 75 % des places de stationnement sont recouvertes de panneaux photovoltaïques, les arbres qui seront plantés peuvent néanmoins être regroupés sur la parcelle.

Les arbres de haute tige existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

Ces plantations doivent être organisées dans une composition paysagère pérenne de qualité. Le traitement au sol des aires de stationnement doit permettre de faciliter l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées.

Les dispositions de l'article 11.1 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

11.2. Traitement des espaces perméables

Les espaces perméables doivent être intégrés dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, en tant que composante de paysage et de biodiversité, selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

La végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres doivent être pris en considération lors de l'établissement du projet. Celui-ci doit être étudié dans le sens d'une conservation maximum des plantations.

Le traitement des espaces perméables doit également prendre en compte :

- La gestion de l'eau pluviale, en relation avec la topographie, la géologie et la configuration du terrain, en limitant au strict nécessaire les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...) et en concevant un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modèles de terrain, bassins, noues, stockage enterré...);
- La superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés et plantés pour assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces perméables sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique;
- Les plantations existantes sur le terrain afin de prendre en considération lors de l'établissement du projet la végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres existants et de maintenir les sujets les plus significatifs dans l'aménagement des espaces végétalisés.

▪ *Traitement des espaces perméables à l'échelle de l'unité foncière*

Les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent.

Les dispositions de l'article 11.2 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article 12 : Stationnement

Conformément au Lexique (Titre I), les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) et celles figurant au **règlement graphique (pièce F : stationnement)** s'appliquent.

ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

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

- 14.1 - Eau potable
- 14.2 - Défense extérieure contre l'incendie
- 14.3 - Réseaux de chaleur
- 14.4 - Assainissement

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

Article 15 : Infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

ZONE 32AU - MULTI-SITES COSTES PIGNAREL

CARACTERE DE LA ZONE

Localisation

Le secteur d'aménagement, situé à l'ouest de la métropole sur la commune de Pignan, est composé de deux sites :

- Le site dit « *Costes* », positionné en limite nord-est de la partie urbanisée de la commune, en accroche avec le quartier Saint-Estève. Il s'inscrit dans un paysage de lisières, entre deux unités paysagères ;
- Le site dit « *Pignarel* », positionné à proximité du centre du village, entre le quartier pavillonnaire de la Bornière et le Parc du Château, au contact d'équipements publics structurants.

Principaux objectifs

Dans le cadre de l'aménagement du site « *Costes* », il s'agira de constituer une urbanisation en lien avec le paysage environnant de la plaine agricole et les formes urbaines au contact du site. La situation d'interface du secteur implique de constituer une limite paysagère franche.

Dans le cadre de l'aménagement du site « *Pignarel* », il s'agira de répondre aux besoins en logements, produire des services et commerces nécessaires à la vie des quartiers et créer des espaces publics et des équipements attractifs. Il s'agira également d'offrir une mixité de formes urbaines (habitat individuel, groupé et collectif) avec un projet structuré autour d'espaces verts et des berges du ruisseau du Pignarel. L'aménagement du site veillera à une insertion qualitative de l'ensemble des constructions dans un site d'entrée de village ainsi qu'à la préservation des cônes de vue sur le parc du château depuis la RM5.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

Article 1 : Types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions destinées au commerce de gros ;
- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les centres de congrès et d'exposition ;
- Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées à la restauration à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les cinémas à l'exception de ceux visés à l'article 2 ;
- Les constructions destinées aux entrepôts à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées aux bureaux à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les terrains de campings ou de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs (P.R.L) et les villages vacances ;
- Les résidences mobiles de loisirs et les Habitats Légers de Loisirs (H.L.L) ;
- Le stationnement isolé de caravanes ;
- Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et des résidences mobiles de loisirs ;
- Les casses automobiles, dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides, de déchets ;
- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques à l'exception de ceux visés à l'article 2 ;
- Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques installées en toiture dont l'une des dimensions est supérieure à 25% de la hauteur du bâtiment ou supérieure à 5 mètres, support inclus ;
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagements admis dans la zone ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, à l'exception de celles visées à l'article 2.

Article 2 : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées (hormis ceux visés à l'article 1 ci-dessus) ne sont admis qu'à condition :

- de s'intégrer de manière cohérente dans la zone et de contribuer à un aménagement de qualité de celle-ci, selon un schéma d'aménagement global, en conformité avec les dispositions du présent règlement et en compatibilité avec les orientations d'aménagement applicables à la zone ;
- et ce, lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à cette opération d'aménagement d'ensemble.

En outre, et sans préjudice des dispositions énoncées ci-avant, sont admises sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :

- Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail ;
- Les constructions destinées à la restauration ;
- Les constructions destinées aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique ;
- Les cinémas ;
- Les constructions destinées aux bureaux ;
- Les constructions destinées aux entrepôts affectés aux activités de logistique urbaine ;
- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques exclusivement affectés aux services de secours, de sécurité et à l'exercice de l'autorité de l'Etat et des collectivités (pompiers, services d'urgence médicale, services de police et de gendarmerie, alerte et sécurité des populations...) ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation qui concourent au fonctionnement urbain et aux activités de proximité telles que : réparation automobile, pressing, déchèterie, station-service, chauffage et climatisation collectifs, service de santé, parc de stationnement couvert, combustion, etc.

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Conformément au Lexique (Titre I), les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) et celles figurant au **règlement graphique (pièce E : mixité sociale / taille des logements)** s'appliquent

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 4 : Emprise

Emprise au sol :

Non réglementé.

Emprise bâtie :

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

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

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'aux façades des constructions prises dans le plan vertical du nu de celles-ci.

Dispositions générales

Non réglementé

Dispositions particulières indiquées au **règlement graphique (pièce A : zonage)** le long de certaines voies

Nonobstant les dispositions générales énoncées ci-avant, lorsqu'une limite de référence est fixée au **règlement graphique (pièce A : zonage)**, les constructions doivent être implantées à l'alignement (= limite de référence fixe) ou en recul (= limite de référence minimale) de cette limite de référence, comme indiqué au **règlement graphique (pièce A : zonage)**. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non règlementé.

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

Non règlementé.

Article 8 : Hauteur maximale des constructions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), la hauteur maximale des constructions est déterminée au **règlement graphique (pièce B : hauteurs)**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article 9 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

9.1. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les dispositions de la **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et celles figurant au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)** s'appliquent.

9.2. Éléments de paysage et de patrimoine

Les éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural sont identifiés en **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et localisés au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)**.

Article 10 : Performances énergétiques et environnementales

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

Article 11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

11.1. Traitement paysager des espaces non bâtis

- *Plantations et arbres de haute tige*

Les plantations doivent être composées d'espèces locales, limitant les besoins en eau. Il est imposé au minimum 1 arbre de haute tige planté ou existant pour 100 m² d'espace perméable.

De manière générale, la plantation d'arbres de moyen à grand développement est à concevoir en pleine terre. Les emprises de pleine terre et le choix des espèces sont déterminés en cohérence afin de permettre un développement harmonieux des systèmes racinaires et des houppiers. Dans cette optique et afin de contribuer au paysage perçu depuis l'espace public, il est préconisé, le cas échéant, de valoriser les espaces de pleine terre situés à la fois dans la bande de retrait par rapport à l'espace public et dans la bande de retrait par rapport aux limites séparatives.

En cas d'abattage, il est demandé de replanter 2 arbres de haute tige de valeur au moins équivalente (notamment en termes de dimensions, d'espèces et de valeur esthétique et écologique) pour 1 arbre de haute tige abattu sur une même unité foncière. En cas d'impossibilité technique avérée, ce principe de compensation pourra être ramené à 1 arbre replanté de valeur au moins équivalente pour 1 arbre abattu.

- *Traitement paysager des aires de stationnement de surface*

Les aires de stationnement extérieures doivent être conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

Il est exigé la plantation d'1 arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.

Les plantations doivent être réparties sur l'ensemble de l'aire de stationnement de manière à ombrager les places. Lorsque 75 % des places de stationnement sont recouvertes de panneaux photovoltaïques, les arbres qui seront plantés peuvent néanmoins être regroupés sur la parcelle.

Les arbres de haute tige existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

Ces plantations doivent être organisées dans une composition paysagère pérenne de qualité. Le traitement au sol des aires de stationnement doit permettre de faciliter l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées.

Les dispositions de l'article 11.1 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

11.2. Traitement des espaces perméables

Les espaces perméables doivent être intégrés dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, en tant que composante de paysage et de biodiversité, selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

La végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres doivent être pris en considération lors de l'établissement du projet. Celui-ci doit être étudié dans le sens d'une conservation maximum des plantations.

Le traitement des espaces perméables doit également prendre en compte :

- La gestion de l'eau pluviale, en relation avec la topographie, la géologie et la configuration du terrain, en limitant au strict nécessaire les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...) et en concevant un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modelés de terrain, bassins, noues, stockage enterré...);
- La superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés et plantés pour assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces perméables sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique ;
- Les plantations existantes sur le terrain afin de prendre en considération lors de l'établissement du projet la végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres existants et de maintenir les sujets les plus significatifs dans l'aménagement des espaces végétalisés.

- *Traitement des espaces perméables à l'échelle de l'unité foncière*

Les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent.

Les dispositions de l'article 11.2 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article 12 : Stationnement

Conformément au Lexique (Titre I), les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) et celles figurant au **règlement graphique (pièce F : stationnement)** s'appliquent.

ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

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

- 14.1 - Eau potable
- 14.2 - Défense extérieure contre l'incendie
- 14.3 - Réseaux de chaleur
- 14.4 - Assainissement

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

Article 15 : Infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

ZONE 33AU - ENTREE NORD

CARACTERE DE LA ZONE

Localisation

Le site dit « *Entrée nord* » se situe sur la commune de Restinclières, le long de la RM 610 (Route de Sommières). Il caractérise la limite entre le tissu pavillonnaire et la zone agricole. Le site est desservi à l'ouest par la rue des Grenadiers et se situe à moins de 500 mètres du centre historique.

Principaux objectifs

L'aménagement du site « *Entrée nord* » vise à réaliser une opération à dominante d'habitat en entrée de village et en connexion avec le tissu urbain existant. Son objectif sera de favoriser une configuration urbaine intégrant les enjeux paysagers liés (entrée de village, frange urbaine). La programmation proposera une mixité sociale qui répondra à la demande et à la diversité des parcours résidentiels.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

Article 1 : Types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions destinées aux commerces et activités de service ;
- Les constructions destinées aux autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire ;
- Les terrains de campings ou de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs (P.R.L) et les villages vacances ;
- Les résidences mobiles de loisirs et les Habitats Légers de Loisirs (H.L.L) ;
- Le stationnement isolé de caravanes ;
- Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et des résidences mobiles de loisirs ;
- Les casses automobiles, dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides, de déchets ;
- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques à l'exception de ceux visés à l'article 2 ;
- Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques installées en toiture dont l'une des dimensions est supérieure à 25% de la hauteur du bâtiment ou supérieure à 5 mètres, support inclus ;
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagements admis dans la zone ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, à l'exception de celles visées à l'article 2.

Article 2 : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées (hormis ceux visés à l'article 1 ci-dessus) ne sont admis qu'à condition :

- de s'intégrer de manière cohérente dans la zone et de contribuer à un aménagement de qualité de celle-ci, selon un schéma d'aménagement global, en conformité avec les dispositions du présent règlement et en compatibilité avec les orientations d'aménagement applicables à la zone ;
- et ce, lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à cette opération d'aménagement d'ensemble.

En outre, et sans préjudice des dispositions énoncées ci-avant, sont admises sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :

- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques exclusivement affectés aux services de secours, de sécurité et à l'exercice de l'autorité de l'Etat et des collectivités (pompiers, services d'urgence médicale, services de police et de gendarmerie, alerte et sécurité des populations...) ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation qui concourent au fonctionnement urbain et aux activités de proximité telles que : réparation automobile, pressing, déchèterie, station-service, chauffage et climatisation collectifs, service de santé, parc de stationnement couvert, combustion, etc.

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Conformément au Lexique (Titre I), les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) et celles figurant au **règlement graphique (pièce E : mixité sociale / taille des logements)** s'appliquent

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 4 : Emprise

Emprise au sol :

Non réglementé.

Emprise bâtie :

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

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

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'aux façades des constructions prises dans le plan vertical du nu de celles-ci.

Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Dispositions particulières indiquées au **règlement graphique (pièce A : zonage)** le long de certaines voies

Nonobstant les dispositions générales énoncées ci-avant, lorsqu'une limite de référence est fixée au **règlement graphique (pièce A : zonage)**, les constructions doivent être implantées à l'alignement (= limite de référence fixe) ou en recul (= limite de référence minimale) de cette limite de référence, comme indiqué au **règlement graphique (pièce A : zonage)**. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ; dans tous les cas de retrait, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 3 mètres. Cette disposition ne s'applique pas :

- aux constructions dont la hauteur n'excède pas 4 mètres, mesurée dans une bande de retrait située à 3 mètres des limites séparatives, qui peuvent être implantées sur une limite séparative au plus sous réserve de ne pas avoir un linéaire d'implantation total supérieur à 12 mètres au droit de cette limite séparative ;
- à l'édification de terrasses dans le prolongement de la construction.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

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

Non règlementé.

Article 8 : Hauteur maximale des constructions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), la hauteur maximale des constructions est déterminée au **règlement graphique (pièce B : hauteurs)**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article 9 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

9.1. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les dispositions de la **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et celles figurant au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)** s'appliquent.

9.2. Éléments de paysage et de patrimoine

Les éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural sont identifiés en **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et localisés au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)**.

Article 10 : Performances énergétiques et environnementales

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

Article 11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

11.1. Traitement paysager des espaces non bâtis

▪ *Plantations et arbres de haute tige*

Les plantations doivent être composées d'espèces locales, limitant les besoins en eau. Il est imposé au minimum 1 arbre de haute tige planté ou existant pour 100 m² d'espace perméable.

De manière générale, la plantation d'arbres de moyen à grand développement est à concevoir en pleine terre. Les emprises de pleine terre et le choix des espèces sont déterminés en cohérence afin de permettre un développement harmonieux des systèmes racinaires et des houppiers. Dans cette optique et afin de contribuer au paysage perçu depuis l'espace public, il est préconisé, le cas échéant, de valoriser les espaces de pleine terre situés à la fois dans la bande de retrait par rapport à l'espace public et dans la bande de retrait par rapport aux limites séparatives.

En cas d'abattage, il est demandé de replanter 2 arbres de haute tige de valeur au moins équivalente (notamment en termes de dimensions, d'espèces et de valeur esthétique et écologique) pour 1 arbre de haute tige abattu sur

une même unité foncière. En cas d'impossibilité technique avérée, ce principe de compensation pourra être ramené à 1 arbre replanté de valeur au moins équivalente pour 1 arbre abattu.

▪ *Traitement paysager des aires de stationnement de surface*

Les aires de stationnement extérieures doivent être conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

Il est exigé la plantation d'1 arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.

Les plantations doivent être réparties sur l'ensemble de l'aire de stationnement de manière à ombrager les places. Lorsque 75 % des places de stationnement sont recouvertes de panneaux photovoltaïques, les arbres qui seront plantés peuvent néanmoins être regroupés sur la parcelle.

Les arbres de haute tige existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

Ces plantations doivent être organisées dans une composition paysagère pérenne de qualité. Le traitement au sol des aires de stationnement doit permettre de faciliter l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées.

Les dispositions de l'article 11.1 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

11.2. Traitement des espaces perméables

Les espaces perméables doivent être intégrés dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, en tant que composante de paysage et de biodiversité, selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

La végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres doivent être pris en considération lors de l'établissement du projet. Celui-ci doit être étudié dans le sens d'une conservation maximum des plantations.

Le traitement des espaces perméables doit également prendre en compte :

- La gestion de l'eau pluviale, en relation avec la topographie, la géologie et la configuration du terrain, en limitant au strict nécessaire les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...) et en concevant un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modèles de terrain, bassins, noues, stockage enterré...);
- La superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés et plantés pour assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces perméables sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique ;
- Les plantations existantes sur le terrain afin de prendre en considération lors de l'établissement du projet la végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres existants et de maintenir les sujets les plus significatifs dans l'aménagement des espaces végétalisés.

▪ *Traitement des espaces perméables à l'échelle de l'unité foncière*

Les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent.

Les dispositions de l'article 11.2 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article 12 : Stationnement

Conformément au Lexique (Titre I), les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) et celles figurant au **règlement graphique (pièce F : stationnement)** s'appliquent.

ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

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

14.1 - Eau potable

14.2 - Défense extérieure contre l'incendie

14.3 - Réseaux de chaleur

14.4 - Assainissement

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

Article 15 : Infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

ZONE 34AU - MULTI-SITES

CARACTERE DE LA ZONE

Localisation

Le site dit « *Multi-sites* » se situe sur la commune de Saint-Drézéry. Il comprend cinq secteurs :

- Font Nauquette (34AUa) situé au nord et à proximité du centre historique ;
- La Lavande (34AUb), Manély (34AUc), Les Romarins (34AUd) et Lou Miradou (34AUe) situés à l'ouest du centre du village.

L'ensemble des sites s'insère dans un tissu pavillonnaire lâche composé de maisons individuelles. La particularité de ces sites réside dans le fait qu'ils ne sont pas actuellement desservis par les réseaux d'assainissement collectif des eaux usées et que les accès aux parcelles sont parfois contraints.

Principaux objectifs

L'urbanisation de ces secteurs pourra se faire dès lors les réseaux d'assainissement collectif des eaux usées réalisés et mis en service. L'aménagement de ces secteurs veillera à une insertion urbaine qualitative et à la préservation de la qualité du cadre de vie. Il s'agira donc d'encadrer la densification de ces sites par des formes urbaines adaptées qui limiteront la hauteur des constructions.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

Article 1 : Types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions destinées aux exploitations agricoles et forestières ;
- Les constructions destinées aux commerces et activités de service ;
- Les constructions destinées aux autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire ;
- Les terrains de campings ou de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs (P.R.L) et les villages vacances ;
- Les résidences mobiles de loisirs et les Habitats Légers de Loisirs (H.L.L) ;
- Le stationnement isolé de caravanes ;
- Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et des résidences mobiles de loisirs ;
- Les casses automobiles, dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides, de déchets ;
- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques à l'exception de ceux visés à l'article 2 ;
- Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques installées en toiture dont l'une des dimensions est supérieure à 25% de la hauteur du bâtiment ou supérieure à 5 mètres, support inclus ;
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagements admis dans la zone ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, à l'exception de celles visées à l'article 2.

Article 2 : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées (hormis ceux visés à l'article 1 ci-dessus) sont admis au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement :

En outre, et sans préjudice des dispositions énoncées ci-avant, sont admises sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :

- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques exclusivement affectés aux services de secours, de sécurité et à l'exercice de l'autorité de l'Etat et des collectivités (pompiers, services d'urgence médicale, services de police et de gendarmerie, alerte et sécurité des populations...) ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation qui concourent au fonctionnement urbain et aux activités de proximité telles que : réparation automobile, pressing, déchèterie, station-service, chauffage et climatisation collectifs, service de santé, parc de stationnement couvert, combustion, etc.

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Conformément au Lexique (Titre I), les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) et celles figurant au **règlement graphique (pièce E : mixité sociale / taille des logements)** s'appliquent

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 4 : Emprise

Emprise au sol :

Non réglementé.

Emprise bâtie :

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

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

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'aux façades des constructions prises dans le plan vertical du nu de celles-ci.

Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Dispositions particulières indiquées au **règlement graphique (pièce A : zonage)** le long de certaines voies

Nonobstant les dispositions générales énoncées ci-avant, lorsqu'une limite de référence est fixée au **règlement graphique (pièce A : zonage)**, les constructions doivent être implantées à l'alignement (= limite de référence fixe) ou en recul (= limite de référence minimale) de cette limite de référence, comme indiqué au **règlement graphique (pièce A : zonage)**. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 3m. Cette disposition ne s'applique pas :

- aux constructions dont la hauteur n'excède pas 4 mètres, mesurée dans une bande de retrait située à 3 mètres des limites séparatives, qui peuvent être implantées sur une limite séparative au plus sous réserve de ne pas avoir un linéaire d'implantation total supérieur à 12 mètres au droit de cette limite séparative ;
- aux annexes sous réserve de ne pas avoir un linéaire d'implantation total supérieur à 12 mètres sur l'ensemble des limites séparatives, de ne pas excéder une hauteur de 4 mètres et une emprise bâtie de 40 mètres carrés.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

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

Non règlementé.

Article 8 : Hauteur maximale des constructions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), la hauteur maximale des constructions est déterminée au **règlement graphique (pièce B : hauteurs)**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article 9 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

9.1. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les dispositions de la **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et celles figurant au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)** s'appliquent.

9.2. Éléments de paysage et de patrimoine

Les éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural sont identifiés en **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et localisés au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)**.

Article 10 : Performances énergétiques et environnementales

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

Article 11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

11.1. Traitement paysager des espaces non bâtis

▪ *Plantations et arbres de haute tige*

Les plantations doivent être composées d'espèces locales, limitant les besoins en eau. Il est imposé au minimum 1 arbre de haute tige planté ou existant pour 100 m² d'espace perméable.

De manière générale, la plantation d'arbres de moyen à grand développement est à concevoir en pleine terre. Les emprises de pleine terre et le choix des espèces sont déterminés en cohérence afin de permettre un développement harmonieux des systèmes racinaires et des houppiers. Dans cette optique et afin de contribuer au paysage perçu depuis l'espace public, il est préconisé, le cas échéant, de valoriser les espaces de pleine terre situés à la fois dans la bande de retrait par rapport à l'espace public et dans la bande de retrait par rapport aux limites séparatives.

En cas d'abattage, il est demandé de replanter 2 arbres de haute tige de valeur au moins équivalente (notamment en termes de dimensions, d'espèces et de valeur esthétique et écologique) pour 1 arbre de haute tige abattu sur

une même unité foncière. En cas d'impossibilité technique avérée, ce principe de compensation pourra être ramené à 1 arbre replanté de valeur au moins équivalente pour 1 arbre abattu.

▪ *Traitement paysager des aires de stationnement de surface*

Les aires de stationnement extérieures doivent être conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

Il est exigé la plantation d'1 arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.

Les plantations doivent être réparties sur l'ensemble de l'aire de stationnement de manière à ombrager les places. Lorsque 75 % des places de stationnement sont recouvertes de panneaux photovoltaïques, les arbres qui seront plantés peuvent néanmoins être regroupés sur la parcelle.

Les arbres de haute tige existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

Ces plantations doivent être organisées dans une composition paysagère pérenne de qualité. Le traitement au sol des aires de stationnement doit permettre de faciliter l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées.

Les dispositions de l'article 11.1 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

11.2. Traitement des espaces perméables

Les espaces perméables doivent être intégrés dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, en tant que composante de paysage et de biodiversité, selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

La végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres doivent être pris en considération lors de l'établissement du projet. Celui-ci doit être étudié dans le sens d'une conservation maximum des plantations.

Le traitement des espaces perméables doit également prendre en compte :

- La gestion de l'eau pluviale, en relation avec la topographie, la géologie et la configuration du terrain, en limitant au strict nécessaire les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...) et en concevant un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modelés de terrain, bassins, noues, stockage enterré...);
- La superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés et plantés pour assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces perméables sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique ;
- Les plantations existantes sur le terrain afin de prendre en considération lors de l'établissement du projet la végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres existants et de maintenir les sujets les plus significatifs dans l'aménagement des espaces végétalisés.

▪ *Traitement des espaces perméables à l'échelle de l'unité foncière*

Les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent.

Les dispositions de l'article 11.2 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article 12 : Stationnement

Conformément au Lexique (Titre I), les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) et celles figurant au **règlement graphique (pièce F : stationnement)** s'appliquent.

ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent [règlement écrit](#) s'appliquent.

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

14.1 - Eau potable

14.2 - Défense extérieure contre l'incendie

14.3 - Réseaux de chaleur

14.4 - Assainissement

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent [règlement écrit](#) s'appliquent.

Article 15 : Infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent [règlement écrit](#) s'appliquent.

ZONE 35AU - ARENES EST

CARACTERE DE LA ZONE

Localisation

Le site dit des « *Arènes est* » se situe sur la commune de Saint Geniès des Mourgues en entrée ouest du village. Il est délimité au sud et à l'ouest par un tissu pavillonnaire (quartiers des Mourguettes et des Peyrouses), à l'est par le quartier de la Barrière (centralité villageoise secondaire) et au nord par l'avenue de Montpellier.

Principaux objectifs

L'aménagement des « *Arènes est* » vise à réaliser une opération à dominante d'habitat en entrée de village et connectée au tissu urbain existant. Il permettra un traitement qualitatif de l'entrée de ville et intégrera dans sa conception les enjeux paysagers liés (entrée de ville, interfaces avec des espaces agro-naturels et pavillonnaires, préservation des vues, cadre de vie qualitatif). La programmation proposera une mixité fonctionnelle et sociale et répondra à la diversité des parcours résidentiels.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

Article 1 : Types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions destinées aux commerces et activités de service ;
- Les constructions destinées aux autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire ;
- Les terrains de campings ou de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs (P.R.L) et les villages vacances ;
- Les résidences mobiles de loisirs et les Habitats Légers de Loisirs (H.L.L) ;
- Le stationnement isolé de caravanes ;
- Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et des résidences mobiles de loisirs ;
- Les casses automobiles, dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides, de déchets ;
- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques à l'exception de ceux visés à l'article 2 ;
- Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques installées en toiture dont l'une des dimensions est supérieure à 25% de la hauteur du bâtiment ou supérieure à 5 mètres, support inclus ;
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagements admis dans la zone ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, à l'exception de celles visées à l'article 2.

Article 2 : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées (hormis ceux visés à l'article 1 ci-dessus) ne sont admis qu'à condition :

- de s'intégrer de manière cohérente dans la zone et de contribuer à un aménagement de qualité de celle-ci, selon un schéma d'aménagement global, en conformité avec les dispositions du présent règlement et en compatibilité avec les orientations d'aménagement applicables à la zone ;
- et ce, lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à cette opération d'aménagement d'ensemble.

En outre, et sans préjudice des dispositions énoncées ci-avant, sont admises sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :

- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques exclusivement affectés aux services de secours, de sécurité et à l'exercice de l'autorité de l'Etat et des collectivités (pompiers, services d'urgence médicale, services de police et de gendarmerie, alerte et sécurité des populations...) ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation qui concourent au fonctionnement urbain et aux activités de proximité telles que : réparation automobile, pressing, déchèterie, station-service, chauffage et climatisation collectifs, service de santé, parc de stationnement couvert, combustion, etc.

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Conformément au Lexique (Titre I), les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) et celles figurant au **règlement graphique (pièce E : mixité sociale / taille des logements)** s'appliquent

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 4 : Emprise

Emprise au sol :

Non réglementé.

Emprise bâtie :

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

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

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'aux façades des constructions prises dans le plan vertical du nu de celles-ci.

Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Dispositions particulières indiquées au **règlement graphique (pièce A : zonage)** le long de certaines voies

Nonobstant les dispositions générales énoncées ci-avant, lorsqu'une limite de référence est fixée au **règlement graphique (pièce A : zonage)**, les constructions doivent être implantées à l'alignement (= limite de référence fixe) ou en recul (= limite de référence minimale) de cette limite de référence, comme indiqué au **règlement graphique (pièce A : zonage)**. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ; dans tous les cas de retrait, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 5 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

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

Non règlementé.

Article 8 : Hauteur maximale des constructions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), la hauteur maximale des constructions est déterminée au **règlement graphique (pièce B : hauteurs)**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article 9 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

9.1. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les dispositions de la **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et celles figurant au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)** s'appliquent.

9.2. Éléments de paysage et de patrimoine

Les éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural sont identifiés en **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et localisés au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)**.

Article 10 : Performances énergétiques et environnementales

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

Article 11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

11.1. Traitement paysager des espaces non bâtis

▪ *Plantations et arbres de haute tige*

Les plantations doivent être composées d'espèces locales, limitant les besoins en eau. Il est imposé au minimum 1 arbre de haute tige planté ou existant pour 100 m² d'espace perméable.

De manière générale, la plantation d'arbres de moyen à grand développement est à concevoir en pleine terre. Les emprises de pleine terre et le choix des espèces sont déterminés en cohérence afin de permettre un développement harmonieux des systèmes racinaires et des houppiers. Dans cette optique et afin de contribuer au paysage perçu depuis l'espace public, il est préconisé, le cas échéant, de valoriser les espaces de pleine terre situés à la fois dans la bande de retrait par rapport à l'espace public et dans la bande de retrait par rapport aux limites séparatives.

En cas d'abattage, il est demandé de replanter 2 arbres de haute tige de valeur au moins équivalente (notamment en termes de dimensions, d'espèces et de valeur esthétique et écologique) pour 1 arbre de haute tige abattu sur une même unité foncière. En cas d'impossibilité technique avérée, ce principe de compensation pourra être ramené à 1 arbre replanté de valeur au moins équivalente pour 1 arbre abattu.

▪ *Traitement paysager des aires de stationnement de surface*

Les aires de stationnement extérieures doivent être conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

Il est exigé la plantation d'1 arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.

Les plantations doivent être réparties sur l'ensemble de l'aire de stationnement de manière à ombrager les places. Lorsque 75 % des places de stationnement sont recouvertes de panneaux photovoltaïques, les arbres qui seront plantés peuvent néanmoins être regroupés sur la parcelle.

Les arbres de haute tige existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

Ces plantations doivent être organisées dans une composition paysagère pérenne de qualité. Le traitement au sol des aires de stationnement doit permettre de faciliter l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées.

Les dispositions de l'article 11.1 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

11.2. Traitement des espaces perméables

Les espaces perméables doivent être intégrés dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, en tant que composante de paysage et de biodiversité, selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

La végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres doivent être pris en considération lors de l'établissement du projet. Celui-ci doit être étudié dans le sens d'une conservation maximum des plantations.

Le traitement des espaces perméables doit également prendre en compte :

- La gestion de l'eau pluviale, en relation avec la topographie, la géologie et la configuration du terrain, en limitant au strict nécessaire les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...) et en concevant un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modelés de terrain, bassins, noues, stockage enterré...);
- La superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés et plantés pour assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces perméables sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique ;
- Les plantations existantes sur le terrain afin de prendre en considération lors de l'établissement du projet la végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres existants et de maintenir les sujets les plus significatifs dans l'aménagement des espaces végétalisés.

▪ *Traitement des espaces perméables à l'échelle de l'unité foncière*

Les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent.

Les dispositions de l'article 11.2 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article 12 : Stationnement

Conformément au Lexique (Titre I), les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) et celles figurant au **règlement graphique (pièce F : stationnement)** s'appliquent.

ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

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

14.1 - Eau potable

14.2 - Défense extérieure contre l'incendie

14.3 - Réseaux de chaleur

14.4 - Assainissement

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

Article 15 : Infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

ZONE 36AU - ARENES OUEST

CARACTERE DE LA ZONE

Localisation

Le site dit des « Arènes ouest » se situe sur la commune de Saint Geniès des Mourgues en entrée ouest du village. Il est délimité au sud et à l'ouest par un tissu pavillonnaire (quartiers des Mourguettes et des Peyrouses), à l'est par le quartier de la Barrière (centralité villageoise secondaire) et au nord par l'avenue de Montpellier.

Principaux objectifs

L'aménagement du site vise à réaliser des équipements publics en complément du nouveau quartier d'habitat adossé en entrée de village et connectée au tissu urbain existant. Il permettra un traitement qualitatif de l'entrée de ville et intégrera dans sa conception les enjeux paysagers liés (entrée de ville, interfaces avec des espaces agro-naturels et pavillonnaires, préservation des vues, cadre de vie qualitatif).

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

Article 1 : Types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions destinées aux exploitations agricoles et forestières ;
- Les constructions destinées à l'habitation ;
- Les constructions destinées aux commerces et activités de service ;
- Les constructions destinées aux autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire ;
- Les terrains de campings ou de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs (P.R.L) et les villages vacances ;
- Les résidences mobiles de loisirs et les Habitats Légers de Loisirs (H.L.L) ;
- Le stationnement isolé de caravanes ;
- Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et des résidences mobiles de loisirs ;
- Les casses automobiles, dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides, de déchets ;
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagements admis dans la zone.

Article 2 : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées (hormis ceux visés à l'article 1 ci-dessus) ne sont admis qu'à condition :

- de s'intégrer de manière cohérente dans la zone et de contribuer à un aménagement de qualité de celle-ci, selon un schéma d'aménagement global, en conformité avec les dispositions du présent règlement et en compatibilité avec les orientations d'aménagement applicables à la zone ;
- et ce, lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à cette opération d'aménagement d'ensemble.

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 4 : Emprise

Emprise au sol :

Non réglementé.

Emprise bâtie :

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

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

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'aux façades des constructions prises dans le plan vertical du nu de celles-ci.

Dispositions générales

Non réglementé

Dispositions particulières indiquées au **règlement graphique (pièce A : zonage)** le long de certaines voies

Nonobstant les dispositions générales énoncées ci-avant, lorsqu'une limite de référence est fixée au **règlement graphique (pièce A : zonage)**, les constructions doivent être implantées à l'alignement (= limite de référence fixe) ou en recul (= limite de référence minimale) de cette limite de référence, comme indiqué au **règlement graphique (pièce A : zonage)**. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé.

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

Non réglementé.

Article 8 : Hauteur maximale des constructions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), la hauteur maximale des constructions est déterminée au **règlement graphique (pièce B : hauteurs)**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article 9 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

9.1. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les dispositions de la **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et celles figurant au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)** s'appliquent.

9.2. Éléments de paysage et de patrimoine

Les éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural sont identifiés en **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et localisés au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)**.

Article 10 : Performances énergétiques et environnementales

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

Article 11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

11.1. Traitement paysager des espaces non bâtis

▪ *Plantations et arbres de haute tige*

Les plantations doivent être composées d'espèces locales, limitant les besoins en eau. Il est imposé au minimum 1 arbre de haute tige planté ou existant pour 100 m² d'espace perméable.

De manière générale, la plantation d'arbres de moyen à grand développement est à concevoir en pleine terre. Les emprises de pleine terre et le choix des espèces sont déterminés en cohérence afin de permettre un développement harmonieux des systèmes racinaires et des houppiers. Dans cette optique et afin de contribuer au paysage perçu depuis l'espace public, il est préconisé, le cas échéant, de valoriser les espaces de pleine terre situés à la fois dans la bande de retrait par rapport à l'espace public et dans la bande de retrait par rapport aux limites séparatives.

En cas d'abattage, il est demandé de replanter 2 arbres de haute tige de valeur au moins équivalente (notamment en termes de dimensions, d'espèces et de valeur esthétique et écologique) pour 1 arbre de haute tige abattu sur une même unité foncière. En cas d'impossibilité technique avérée, ce principe de compensation pourra être ramené à 1 arbre replanté de valeur au moins équivalente pour 1 arbre abattu.

▪ *Traitement paysager des aires de stationnement de surface*

Les aires de stationnement extérieures doivent être conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

Il est exigé la plantation d'1 arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.

Les plantations doivent être réparties sur l'ensemble de l'aire de stationnement de manière à ombrager les places. Lorsque 75 % des places de stationnement sont recouvertes de panneaux photovoltaïques, les arbres qui seront plantés peuvent néanmoins être regroupés sur la parcelle.

Les arbres de haute tige existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

Ces plantations doivent être organisées dans une composition paysagère pérenne de qualité. Le traitement au sol des aires de stationnement doit permettre de faciliter l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées.

Les dispositions de l'article 11.1 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

11.2. Traitement des espaces perméables

Les espaces perméables doivent être intégrés dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, en tant que composante de paysage et de biodiversité, selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

La végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres doivent être pris en considération lors de l'établissement du projet. Celui-ci doit être étudié dans le sens d'une conservation maximum des plantations.

Le traitement des espaces perméables doit également prendre en compte :

- La gestion de l'eau pluviale, en relation avec la topographie, la géologie et la configuration du terrain, en limitant au strict nécessaire les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...) et en concevant

un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modelés de terrain, bassins, noues, stockage enterré...);

- La superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés et plantés pour assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces perméables sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique ;
- Les plantations existantes sur le terrain afin de prendre en considération lors de l'établissement du projet la végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres existants et de maintenir les sujets les plus significatifs dans l'aménagement des espaces végétalisés.

▪ *Traitement des espaces perméables à l'échelle de l'unité foncière*

Les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent.

Les dispositions de l'article 11.2 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article 12 : Stationnement

Conformément au Lexique (Titre I), les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) et celles figurant au **règlement graphique (pièce F : stationnement)** s'appliquent.

ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

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

- 14.1 - Eau potable
- 14.2 - Défense extérieure contre l'incendie
- 14.3 - Réseaux de chaleur
- 14.4 - Assainissement

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

Article 15 : Infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

ZONE 37AU - FRANGE OUEST

CARACTERE DE LA ZONE

Localisation

Le site dit « *Frange ouest* » se situe sur la commune de Saint Georges d'Orques, à l'ouest de la métropole de Montpellier. Il se situe en frange d'urbanisation et est délimité au nord par une maison de retraite, à l'ouest par des espaces agricoles, au sud par la RM 27E qui relie la Commune à Murviel-lès-Montpellier, et à l'est par le tissu pavillonnaire existant.

Principaux objectifs

L'aménagement du site vise à traiter qualitativement la limite urbaine à l'ouest du village, en développant une opération immobilière au sein d'une « dent creuse ». Celle-ci devra prendre en compte les spécificités du site et en particulier sa topographie, le cadre bâti environnant, sa visibilité en entrée de ville ainsi que les vues que celui-ci offre sur les espaces agro-naturels. L'objectif visé est de répondre aux besoins de production de logements par une opération d'ensemble. L'offre de logement devra être variée, comprenant des logements libres, sociaux, et abordables, afin de répondre aux objectifs de mixité sociale et aux nouveaux parcours résidentiels.

Deux sous-secteurs le composent :

- 37AUa correspondant à la partie haute du site
- 37AUb correspondant à la partie basse du site

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

Article 1 : Types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions destinées aux commerces et activités de service ;
- Les constructions destinées aux autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire ;
- Les terrains de campings ou de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs (P.R.L) et les villages vacances ;
- Les résidences mobiles de loisirs et les Habitats Légers de Loisirs (H.L.L) ;
- Le stationnement isolé de caravanes ;
- Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et des résidences mobiles de loisirs ;
- Les casses automobiles, dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides, de déchets ;
- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques à l'exception de ceux visés à l'article 2 ;
- Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques installées en toiture dont l'une des dimensions est supérieure à 25% de la hauteur du bâtiment ou supérieure à 5 mètres, support inclus ;
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagements admis dans la zone ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, à l'exception de celles visées à l'article 2.

Article 2 : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées (hormis ceux visés à l'article 1 ci-dessus) ne sont admis qu'à condition :

- de s'intégrer de manière cohérente dans la zone et de contribuer à un aménagement de qualité de celle-ci, selon un schéma d'aménagement global, en conformité avec les dispositions du présent règlement et en compatibilité avec les orientations d'aménagement applicables à la zone ;
- et ce, lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à cette opération d'aménagement d'ensemble.

En outre, et sans préjudice des dispositions énoncées ci-avant, sont admises sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :

- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques exclusivement affectés aux services de secours, de sécurité et à l'exercice de l'autorité de l'Etat et des collectivités (pompiers, services d'urgence médicale, services de police et de gendarmerie, alerte et sécurité des populations...) ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation qui concourent au fonctionnement urbain et aux activités de proximité telles que : réparation

automobile, pressing, déchèterie, station-service, chauffage et climatisation collectifs, service de santé, parc de stationnement couvert, combustion, etc.

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Conformément au Lexique (Titre I), les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) et celles figurant au **règlement graphique (pièce E : mixité sociale / taille des logements)** s'appliquent

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 4 : Emprise

Emprise au sol :

Non réglementé.

Emprise bâtie :

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

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

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'aux façades des constructions prises dans le plan vertical du nu de celles-ci.

Dispositions générales

Non réglementé

Dispositions particulières indiquées au **règlement graphique (pièce A : zonage)** le long de certaines voies

Nonobstant les dispositions générales énoncées ci-avant, lorsqu'une limite de référence est fixée au **règlement graphique (pièce A : zonage)**, les constructions doivent être implantées à l'alignement (= limite de référence fixe) ou en recul (= limite de référence minimale) de cette limite de référence, comme indiqué au **règlement graphique (pièce A : zonage)**. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres sauf pour les annexes qui peuvent être édifiées en limites séparatives sous réserve de ne pas avoir un linéaire d'implantation total supérieur à 10 mètres sur l'ensemble des limites séparatives, de ne pas excéder une hauteur de 3,5 mètres et une emprise au sol de 20 mètres carrés.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

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

Non réglementé

Article 8 : Hauteur maximale des constructions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), la hauteur maximale des constructions est déterminée au **règlement graphique (pièce B : hauteurs)**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article 9 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

9.1. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les dispositions de la **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et celles figurant au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)** s'appliquent.

9.2. Éléments de paysage et de patrimoine

Les éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural sont identifiés en **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et localisés au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)**.

Article 10 : Performances énergétiques et environnementales

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

Article 11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

11.1. Traitement paysager des espaces non bâtis

▪ *Plantations et arbres de haute tige*

Les plantations doivent être composées d'espèces locales, limitant les besoins en eau. Il est imposé au minimum 1 arbre de haute tige planté ou existant pour 100 m² d'espace perméable.

De manière générale, la plantation d'arbres de moyen à grand développement est à concevoir en pleine terre. Les emprises de pleine terre et le choix des espèces sont déterminés en cohérence afin de permettre un développement harmonieux des systèmes racinaires et des houppiers. Dans cette optique et afin de contribuer au paysage perçu depuis l'espace public, il est préconisé, le cas échéant, de valoriser les espaces de pleine terre situés à la fois dans la bande de retrait par rapport à l'espace public et dans la bande de retrait par rapport aux limites séparatives.

En cas d'abattage, il est demandé de replanter 2 arbres de haute tige de valeur au moins équivalente (notamment en termes de dimensions, d'espèces et de valeur esthétique et écologique) pour 1 arbre de haute tige abattu sur une même unité foncière. En cas d'impossibilité technique avérée, ce principe de compensation pourra être ramené à 1 arbre replanté de valeur au moins équivalente pour 1 arbre abattu.

▪ *Traitement paysager des aires de stationnement de surface*

Les aires de stationnement extérieures doivent être conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

Il est exigé la plantation d'1 arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.

Les plantations doivent être réparties sur l'ensemble de l'aire de stationnement de manière à ombrager les places. Lorsque 75 % des places de stationnement sont recouvertes de panneaux photovoltaïques, les arbres qui seront plantés peuvent néanmoins être regroupés sur la parcelle.

Les arbres de haute tige existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

Ces plantations doivent être organisées dans une composition paysagère pérenne de qualité. Le traitement au sol des aires de stationnement doit permettre de faciliter l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées.

Les dispositions de l'article 11.1 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

11.2. Traitement des espaces perméables

Les espaces perméables doivent être intégrés dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, en tant que composante de paysage et de biodiversité, selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

La végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres doivent être pris en considération lors de l'établissement du projet. Celui-ci doit être étudié dans le sens d'une conservation maximum des plantations.

Le traitement des espaces perméables doit également prendre en compte :

- La gestion de l'eau pluviale, en relation avec la topographie, la géologie et la configuration du terrain, en limitant au strict nécessaire les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...) et en concevant un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modelés de terrain, bassins, noues, stockage enterré...);
- La superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés et plantés pour assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces perméables sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique ;
- Les plantations existantes sur le terrain afin de prendre en considération lors de l'établissement du projet la végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres existants et de maintenir les sujets les plus significatifs dans l'aménagement des espaces végétalisés.

▪ *Traitement des espaces perméables à l'échelle de l'unité foncière*

Les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent.

Les dispositions de l'article 11.2 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article 12 : Stationnement

Conformément au Lexique (Titre I), les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) et celles figurant au **règlement graphique (pièce F : stationnement)** s'appliquent.

ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

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

- 14.1 - Eau potable
- 14.2 - Défense extérieure contre l'incendie
- 14.3 - Réseaux de chaleur
- 14.4 - Assainissement

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

Article 15 : Infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

ZONE 38AU - SECTEUR SUD

CARACTERE DE LA ZONE

Localisation

Le site dit « *Secteur sud* » se situe sur la commune de Saint Georges d'Orques, à l'ouest de la métropole de Montpellier. Celui-ci s'inscrit en continuité du tissu urbain existant et est délimité au nord par le *quartier « cœur d'Orques »*, à l'ouest par la gendarmerie et un tissu pavillonnaire existant, au sud par espaces naturels et agricoles, à l'est par la RM5E2 qui relie la Commune à Lavérune.

Principaux objectifs

L'aménagement du site vise à poursuivre la mise en œuvre du projet urbain « *Cœur d'Orques* », en prenant en compte sa proximité avec les espaces agricoles et naturels ainsi que sa visibilité en entrée de ville. Ceci se concrétisera par l'émergence d'un quartier attractif autour d'espaces publics généreux, permettant de conforter et d'étendre la centralité du village, en greffe avec l'urbanisation existante. L'opération d'aménagement devra proposer une programmation mixte et permettre la relocalisation des équipements sportifs au sud du site pour constituer une plaine sportive.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

Article 1 : Types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions destinées au commerce de gros ;
- Les centres de congrès et d'exposition ;
- Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées à la restauration à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les cinémas à l'exception de ceux visés à l'article 2 ;
- Les constructions destinées à l'industrie à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées aux entrepôts à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées aux bureaux à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les terrains de campings ou de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs (P.R.L) et les villages vacances ;
- Les résidences mobiles de loisirs et les Habitats Légers de Loisirs (H.L.L) ;
- Le stationnement isolé de caravanes ;
- Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et des résidences mobiles de loisirs ;
- Les casses automobiles, dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides, de déchets ;
- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques à l'exception de ceux visés à l'article 2 ;
- Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques installées en toiture dont l'une des dimensions est supérieure à 25% de la hauteur du bâtiment ou supérieure à 5 mètres, support inclus ;
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagements admis dans la zone ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, à l'exception de celles visées à l'article 2.

Article 2 : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées (hormis ceux visés à l'article 1 ci-dessus) ne sont admis qu'à condition :

- de s'intégrer de manière cohérente dans la zone et de contribuer à un aménagement de qualité de celle-ci, selon un schéma d'aménagement global, en conformité avec les dispositions du présent règlement et en compatibilité avec les orientations d'aménagement applicables à la zone ;
- et ce, lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à cette opération d'aménagement d'ensemble.

En outre, et sans préjudice des dispositions énoncées ci-avant, sont admises sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :

- Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail ;
- Les constructions destinées à la restauration ;
- Les constructions destinées aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique ;
- Les cinémas ;
- Les constructions destinées aux bureaux ;
- Les constructions artisanales affiliées à l'industrie ;
- Les constructions destinées aux entrepôts affectés aux activités de logistique urbaine ;
- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques exclusivement affectés aux services de secours, de sécurité et à l'exercice de l'autorité de l'Etat et des collectivités (pompiers, services d'urgence médicale, services de police et de gendarmerie, alerte et sécurité des populations...) ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation qui concourent au fonctionnement urbain et aux activités de proximité telles que : réparation automobile, pressing, déchèterie, station-service, chauffage et climatisation collectifs, service de santé, parc de stationnement couvert, combustion, etc.

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Conformément au Lexique (Titre I), les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) et celles figurant au **règlement graphique (pièce E : mixité sociale / taille des logements)** s'appliquent

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 4 : Emprise

Emprise au sol :

Non réglementé.

Emprise bâtie :

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

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

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'aux façades des constructions prises dans le plan vertical du nu de celles-ci.

Dispositions générales

Non réglementé

Dispositions particulières indiquées au **règlement graphique (pièce A : zonage)** le long de certaines voies

Nonobstant les dispositions générales énoncées ci-avant, lorsqu'une limite de référence est fixée au **règlement graphique (pièce A : zonage)**, les constructions doivent être implantées à l'alignement (= limite de référence fixe) ou en recul (= limite de référence minimale) de cette limite de référence, comme indiqué au **règlement graphique (pièce A : zonage)**. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non règlementé.

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

Non règlementé.

Article 8 : Hauteur maximale des constructions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), la hauteur maximale des constructions est déterminée au **règlement graphique (pièce B : hauteurs)**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article 9 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

9.1. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les dispositions de la **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et celles figurant au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)** s'appliquent.

9.2. Éléments de paysage et de patrimoine

Les éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural sont identifiés en **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et localisés au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)**.

Article 10 : Performances énergétiques et environnementales

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

Article 11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

11.1. Traitement paysager des espaces non bâtis

- *Plantations et arbres de haute tige*

Les plantations doivent être composées d'espèces locales, limitant les besoins en eau. Il est imposé au minimum 1 arbre de haute tige planté ou existant pour 100 m² d'espace perméable.

De manière générale, la plantation d'arbres de moyen à grand développement est à concevoir en pleine terre. Les emprises de pleine terre et le choix des espèces sont déterminés en cohérence afin de permettre un développement harmonieux des systèmes racinaires et des houppiers. Dans cette optique et afin de contribuer au paysage perçu depuis l'espace public, il est préconisé, le cas échéant, de valoriser les espaces de pleine terre situés à la fois dans la bande de retrait par rapport à l'espace public et dans la bande de retrait par rapport aux limites séparatives.

En cas d'abattage, il est demandé de replanter 2 arbres de haute tige de valeur au moins équivalente (notamment en termes de dimensions, d'espèces et de valeur esthétique et écologique) pour 1 arbre de haute tige abattu sur une même unité foncière. En cas d'impossibilité technique avérée, ce principe de compensation pourra être ramené à 1 arbre replanté de valeur au moins équivalente pour 1 arbre abattu.

- *Traitement paysager des aires de stationnement de surface*

Les aires de stationnement extérieures doivent être conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

Il est exigé la plantation d'1 arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.

Les plantations doivent être réparties sur l'ensemble de l'aire de stationnement de manière à ombrager les places. Lorsque 75 % des places de stationnement sont recouvertes de panneaux photovoltaïques, les arbres qui seront plantés peuvent néanmoins être regroupés sur la parcelle.

Les arbres de haute tige existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

Ces plantations doivent être organisées dans une composition paysagère pérenne de qualité. Le traitement au sol des aires de stationnement doit permettre de faciliter l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées.

Les dispositions de l'article 11.1 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

11.2. Traitement des espaces perméables

Les espaces perméables doivent être intégrés dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, en tant que composante de paysage et de biodiversité, selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

La végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres doivent être pris en considération lors de l'établissement du projet. Celui-ci doit être étudié dans le sens d'une conservation maximum des plantations.

Le traitement des espaces perméables doit également prendre en compte :

- La gestion de l'eau pluviale, en relation avec la topographie, la géologie et la configuration du terrain, en limitant au strict nécessaire les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...) et en concevant un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modelés de terrain, bassins, noues, stockage enterré...);
- La superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés et plantés pour assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces perméables sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique ;
- Les plantations existantes sur le terrain afin de prendre en considération lors de l'établissement du projet la végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres existants et de maintenir les sujets les plus significatifs dans l'aménagement des espaces végétalisés.

- *Traitement des espaces perméables à l'échelle de l'unité foncière*

Les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent.

Les dispositions de l'article 11.2 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article 12 : Stationnement

Conformément au Lexique (Titre I), les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) et celles figurant au **règlement graphique (pièce F : stationnement)** s'appliquent.

ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

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

- 14.1 - Eau potable
- 14.2 - Défense extérieure contre l'incendie
- 14.3 - Réseaux de chaleur
- 14.4 - Assainissement

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

Article 15 : Infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

ZONE 39AU - LAUZE EST

CARACTERE DE LA ZONE

Localisation

Bordant les autoroutes A9/A709 au nord et traversé par la RM612 du nord au sud, le site de la Lauze est se localise en continuité des parcs d'activités de la Lauze et Marcel Dassault à l'ouest, et bénéficie d'une situation stratégique en entrée de ville et de métropole le long d'axes routiers à forte fréquentation (RM612, futur échangeur du contournement ouest de Montpellier (COM)). De part et d'autre de la RM612, ce secteur se compose de la Petite Lauze à l'ouest et la Grande Lauze à l'est.

Principaux objectifs

L'aménagement de ce secteur permettra d'accueillir des activités productives non délocalisables : artisanat, industrie, production et distribution, éventuelle logistique urbaine, ainsi que des activités du projet métropolitain MedVallée, accompagné d'un éventuel pôle de services. L'aménagement de ce secteur préservera et valorisera l'allée alluviale de la Capoulière (fonctions hydraulique, écologique et paysagère).

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

Article 1 : Types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

- Les cinémas ;
- Les constructions destinées à l'habitation ;
- Les constructions nouvelles destinées au logement considéré comme accessoire aux constructions et installations admises dans la zone à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement des services ou établissements à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées à la restauration à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les terrains de campings ou de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs (P.R.L) et les villages vacances ;
- Les résidences mobiles de loisirs et les Habitats Légers de Loisirs (H.L.L) ;
- Le stationnement isolé de caravanes.

Article 2 : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées (hormis ceux visés à l'article 1 ci-dessus) ne sont admis qu'à condition :

- de s'intégrer de manière cohérente dans la zone et de contribuer à un aménagement de qualité de celle-ci, selon un schéma d'aménagement global, en conformité avec les dispositions du présent règlement et en compatibilité avec les orientations d'aménagement applicables à la zone ;
- et ce, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à cette opération d'aménagement d'ensemble.

En outre, et sans préjudice des dispositions énoncées ci-avant, sont admis sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :

- Les logements accessoires à l'exploitation agricole sous réserve d'être liés à une construction et/ou une installation autorisée(s) dans la zone et nécessaire(s) à une exploitation agricole et forestière, dans la limite de 120 m² de surface de plancher totale et intégrés, le cas échéant dans le même volume que les constructions existantes ;
- Les locaux destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement des activités et équipements sont autorisées dans la limite de 40m²

de surface de plancher à condition d'être intégrés dans le volume du bâtiment d'activité ou d'équipement ;

- Les locaux destinés à la restauration dans la limite de 250 m² de surface de plancher et à condition d'être implantés en rez-de-chaussée d'une construction autorisée dans le secteur ;
- Les locaux destinés à l'artisanat et au commerce de détail dans la limite de 150 m² de surface de plancher et à condition d'être implantés en rez-de-chaussée d'une construction autorisée dans le secteur ;
- Les locaux destinés aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle dans la limite de 150 m² de surface de plancher et à condition d'être implantés en rez-de-chaussée d'une construction autorisée dans le secteur ;
- Les constructions destinées aux bureaux dans une proportion largement minoritaire par rapport à celle des activités productives.

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 4 : Emprise

Emprise au sol :

Non règlementé.

Emprise bâtie :

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

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

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'aux façades des constructions prises dans le plan vertical du nu de celles-ci.

Dispositions générales

Non règlementé

Dispositions particulières indiquées au **règlement graphique (pièce A : zonage)** le long de certaines voies

Nonobstant les dispositions générales énoncées ci-avant, lorsqu'une limite de référence est fixée au **règlement graphique (pièce A : zonage)**, les constructions doivent être implantées à l'alignement (= limite de référence fixe) ou en recul (= limite de référence minimale) de cette limite de référence, comme indiqué au **règlement graphique (pièce A : zonage)**. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non règlementé.

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

Non règlementé.

Article 8 : Hauteur maximale des constructions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), la hauteur maximale des constructions est déterminée au **règlement graphique (pièce B : hauteurs)**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article 9 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

9.1. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les dispositions de la **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et celles figurant au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)** s'appliquent.

9.2. Éléments de paysage et de patrimoine

Les éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural sont identifiés en **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et localisés au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)**.

Article 10 : Performances énergétiques et environnementales

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

Article 11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

11.1. Traitement paysager des espaces non bâtis

▪ *Plantations et arbres de haute tige*

Les plantations doivent être composées d'espèces locales, limitant les besoins en eau. Il est imposé au minimum 1 arbre de haute tige planté ou existant pour 100 m² d'espace perméable.

De manière générale, la plantation d'arbres de moyen à grand développement est à concevoir en pleine terre. Les emprises de pleine terre et le choix des espèces sont déterminés en cohérence afin de permettre un développement harmonieux des systèmes racinaires et des houppiers. Dans cette optique et afin de contribuer au paysage perçu depuis l'espace public, il est préconisé, le cas échéant, de valoriser les espaces de pleine terre situés à la fois dans la bande de retrait par rapport à l'espace public et dans la bande de retrait par rapport aux limites séparatives.

En cas d'abattage, il est demandé de replanter 2 arbres de haute tige de valeur au moins équivalente (notamment en termes de dimensions, d'espèces et de valeur esthétique et écologique) pour 1 arbre de haute tige abattu sur une même unité foncière. En cas d'impossibilité technique avérée, ce principe de compensation pourra être ramené à 1 arbre replanté de valeur au moins équivalente pour 1 arbre abattu.

▪ *Traitement paysager des aires de stationnement de surface*

Les aires de stationnement extérieures doivent être conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

Il est exigé la plantation d'1 arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.

Les plantations doivent être réparties sur l'ensemble de l'aire de stationnement de manière à ombrager les places. Lorsque 75 % des places de stationnement sont recouvertes de panneaux photovoltaïques, les arbres qui seront plantés peuvent néanmoins être regroupés sur la parcelle.

Les arbres de haute tige existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

Ces plantations doivent être organisées dans une composition paysagère pérenne de qualité. Le traitement au sol des aires de stationnement doit permettre de faciliter l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées.

Les dispositions de l'article 11.1 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

11.2. Traitement des espaces perméables

Les espaces perméables doivent être intégrés dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, en tant que composante de paysage et de biodiversité, selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

La végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres doivent être pris en considération lors de l'établissement du projet. Celui-ci doit être étudié dans le sens d'une conservation maximum des plantations.

Le traitement des espaces perméables doit également prendre en compte :

- La gestion de l'eau pluviale, en relation avec la topographie, la géologie et la configuration du terrain, en limitant au strict nécessaire les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...) et en concevant un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modelés de terrain, bassins, noues, stockage enterré...);
- La superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés et plantés pour assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces perméables sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique ;
- Les plantations existantes sur le terrain afin de prendre en considération lors de l'établissement du projet la végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres existants et de maintenir les sujets les plus significatifs dans l'aménagement des espaces végétalisés.

▪ *Traitement des espaces perméables à l'échelle de l'unité foncière*

Les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent.

Les dispositions de l'article 11.2 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article 12 : Stationnement

Conformément au Lexique (Titre I), les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) et celles figurant au **règlement graphique (pièce F : stationnement)** s'appliquent.

ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

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

14.1 - Eau potable

14.2 - Défense extérieure contre l'incendie

14.3 - Réseaux de chaleur

14.4 - Assainissement

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

Article 15 : Infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

ZONE 40AU - EXTENSION DE LA CLINIQUE SAINT JEAN

CARACTERE DE LA ZONE

Localisation

Le site « *l'extension de la clinique Saint Jean* » se situe sur la commune de Saint Jean de Védas, en entrée ouest de la commune. Il est positionné en interstice entre le quartier résidentiel de Saint-Jean-Le-Sec, le sud du quartier Roquefraïsse et les établissements médicaux implantés sur la route métropolitaine RM116.

Principaux objectifs

Le secteur est destiné à accueillir de futurs équipements médicaux, complémentaires de l'offre médicale existante.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

Article 1 : Types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions destinées au logement ;
- Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail ;
- 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 constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions destinées aux entrepôts.
- Les centres de congrès et d'exposition ;
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances ;
- Les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs (H.L.L) ;
- Le stationnement isolé de caravanes ;
- Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et des résidences mobiles de loisirs ;
- Les casses automobiles, dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides, de déchets ;
- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques à l'exception de ceux visés à l'article 2 ;
- Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques installées en toiture dont l'une des dimensions est supérieure à 25% de la hauteur du bâtiment ou supérieure à 5 mètres, support inclus ;
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagements admis dans la zone.

Article 2 : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées (hormis ceux visés à l'article 1 ci-dessus) ne sont admis qu'à condition :

- de s'intégrer de manière cohérente dans la zone et de contribuer à un aménagement de qualité de celle-ci, selon un schéma d'aménagement global, en conformité avec les dispositions du présent règlement et en compatibilité avec les orientations d'aménagement applicables à la zone ;
- et ce, lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à cette opération d'aménagement d'ensemble.

En outre, et sans préjudice des dispositions énoncées ci-avant, sont admises sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :

- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques exclusivement affectés aux services de secours, de sécurité et à l'exercice de l'autorité de l'Etat et des collectivités (pompiers, services d'urgence médicale, services de police et de gendarmerie, alerte et sécurité des populations...)

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 4 : Emprise

Emprise au sol :

Non règlementé.

Emprise bâtie :

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

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

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'aux façades des constructions prises dans le plan vertical du nu de celles-ci.

Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées respectant un recul minimum de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Dispositions particulières indiquées au **règlement graphique (pièce A : zonage)** le long de certaines voies

Nonobstant les dispositions générales énoncées ci-avant, lorsqu'une limite de référence est fixée au **règlement graphique (pièce A : zonage)**, les constructions doivent être implantées à l'alignement (= limite de référence fixe) ou en recul (= limite de référence minimale) de cette limite de référence, comme indiqué au **règlement graphique (pièce A : zonage)**. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée de tout point de la construction aux limites séparatives égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

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

Non règlementé

Article 8 : Hauteur maximale des constructions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), la hauteur maximale des constructions est déterminée au **règlement graphique (pièce B : hauteurs)**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article 9 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

9.1. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les dispositions de la **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et celles figurant au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)** s'appliquent.

9.2. Eléments de paysage et de patrimoine

Les éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural sont identifiés en **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et localisés au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)**.

Article 10 : Performances énergétiques et environnementales

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

Article 11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

11.1. Traitement paysager des espaces non bâtis

▪ *Plantations et arbres de haute tige*

Les plantations doivent être composées d'espèces locales, limitant les besoins en eau. Il est imposé au minimum 1 arbre de haute tige planté ou existant pour 100 m² d'espace perméable.

De manière générale, la plantation d'arbres de moyen à grand développement est à concevoir en pleine terre. Les emprises de pleine terre et le choix des espèces sont déterminés en cohérence afin de permettre un développement harmonieux des systèmes racinaires et des houppiers. Dans cette optique et afin de contribuer au paysage perçu depuis l'espace public, il est préconisé, le cas échéant, de valoriser les espaces de pleine terre situés à la fois dans la bande de retrait par rapport à l'espace public et dans la bande de retrait par rapport aux limites séparatives.

En cas d'abattage, il est demandé de replanter 2 arbres de haute tige de valeur au moins équivalente (notamment en termes de dimensions, d'espèces et de valeur esthétique et écologique) pour 1 arbre de haute tige abattu sur une même unité foncière. En cas d'impossibilité technique avérée, ce principe de compensation pourra être ramené à 1 arbre replanté de valeur au moins équivalente pour 1 arbre abattu.

▪ *Traitement paysager des aires de stationnement de surface*

Les aires de stationnement extérieures doivent être conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

Il est exigé la plantation d'1 arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.

Les plantations doivent être réparties sur l'ensemble de l'aire de stationnement de manière à ombrager les places. Lorsque 75 % des places de stationnement sont recouvertes de panneaux photovoltaïques, les arbres qui seront plantés peuvent néanmoins être regroupés sur la parcelle.

Les arbres de haute tige existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

Ces plantations doivent être organisées dans une composition paysagère pérenne de qualité. Le traitement au sol des aires de stationnement doit permettre de faciliter l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées.

Les dispositions de l'article 11.1 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

11.2. Traitement des espaces perméables

Les espaces perméables doivent être intégrés dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, en tant que composante de paysage et de biodiversité, selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

La végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres doivent être pris en considération lors de l'établissement du projet. Celui-ci doit être étudié dans le sens d'une conservation maximum des plantations.

Le traitement des espaces perméables doit également prendre en compte :

- La gestion de l'eau pluviale, en relation avec la topographie, la géologie et la configuration du terrain, en limitant au strict nécessaire les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...) et en concevant un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modèles de terrain, bassins, noues, stockage enterré...);
- La superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés et plantés pour assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces perméables sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique ;
- Les plantations existantes sur le terrain afin de prendre en considération lors de l'établissement du projet la végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres existants et de maintenir les sujets les plus significatifs dans l'aménagement des espaces végétalisés.

▪ *Traitement des espaces perméables à l'échelle de l'unité foncière*

Les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent.

Les dispositions précitées de l'article 11.2 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article 12 : Stationnement

Conformément au Lexique (Titre I), les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) et celles figurant au **règlement graphique (pièce F : stationnement)** s'appliquent.

ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

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

14.1 - Eau potable

14.2 - Défense extérieure contre l'incendie

14.3 - Réseaux de chaleur

14.4 - Assainissement

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

Article 15 : Infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

ZONE 41AU - PLAINE DES SPORTS

CARACTERE DE LA ZONE

Localisation

Le site « *Plaine des Sports* » se situe sur la commune de Saussan. Il est positionné en limite Ouest du village, en continuité du tissu pavillonnaire et s'inscrit dans le paysage de la plaine agricole.

Principaux objectifs

L'aménagement du site vise à permettre le transfert et la réhabilitation des équipements sportifs existants, tout en développant une offre pour de nouvelles pratiques sportives.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

Article 1 : Types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions destinées à l'habitation ;
- Les constructions destinées aux commerces et activités de service ;
- Les constructions destinées aux autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire ;
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances ;
- Les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs (H.L.L.) ;
- Le stationnement isolé de caravanes ;
- Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et des résidences mobiles de loisirs ;
- Les casses automobiles, dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides, de déchets ;
- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques à l'exception de ceux visés à l'article 2 ;
- Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques installées en toiture dont l'une des dimensions est supérieure à 25% de la hauteur du bâtiment ou supérieure à 5 mètres, support inclus ;
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagements admis dans la zone ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement.

Article 2 : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées (hormis ceux visés à l'article 1 ci-dessus) ne sont admis qu'à condition :

- de s'intégrer de manière cohérente dans la zone et de contribuer à un aménagement de qualité de celle-ci, selon un schéma d'aménagement global, en conformité avec les dispositions du présent règlement et en compatibilité avec les orientations d'aménagement applicables à la zone ;
- et ce, lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à cette opération d'aménagement d'ensemble.

En outre, et sans préjudice des dispositions énoncées ci-avant, sont admises sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :

- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques exclusivement affectés aux services de secours, de sécurité et à l'exercice de l'autorité de l'Etat et des collectivités (pompiers, services d'urgence médicale, services de police et de gendarmerie, alerte et sécurité des populations...).

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 4 : Emprise

Emprise au sol :

Non réglementé.

Emprise bâtie :

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

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

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'aux façades des constructions prises dans le plan vertical du nu de celles-ci.

Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique ;
- soit en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Dispositions particulières indiquées au **règlement graphique (pièce A : zonage)** le long de certaines voies

Nonobstant les dispositions générales énoncées ci-avant, lorsqu'une limite de référence est fixée au **règlement graphique (pièce A : zonage)**, les constructions doivent être implantées à l'alignement (= limite de référence fixe) ou en recul (= limite de référence minimale) de cette limite de référence, comme indiqué au **règlement graphique (pièce A : zonage)**. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

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

Non réglementé

Article 8 : Hauteur maximale des constructions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), la hauteur maximale des constructions est déterminée au **règlement graphique (pièce B : hauteurs)**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article 9 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

9.1. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les dispositions de la **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et celles figurant au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)** s'appliquent.

9.2. Éléments de paysage et de patrimoine

Les éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural sont identifiés en **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et localisés au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)**.

Article 10 : Performances énergétiques et environnementales

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

Article 11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

11.1. Traitement paysager des espaces non bâtis

▪ *Plantations et arbres de haute tige*

Les plantations doivent être composées d'espèces locales, limitant les besoins en eau. Il est imposé au minimum 1 arbre de haute tige planté ou existant pour 100 m² d'espace perméable.

De manière générale, la plantation d'arbres de moyen à grand développement est à concevoir en pleine terre. Les emprises de pleine terre et le choix des espèces sont déterminés en cohérence afin de permettre un développement harmonieux des systèmes racinaires et des houppiers. Dans cette optique et afin de contribuer au paysage perçu depuis l'espace public, il est préconisé, le cas échéant, de valoriser les espaces de pleine terre situés à la fois dans la bande de retrait par rapport à l'espace public et dans la bande de retrait par rapport aux limites séparatives.

En cas d'abattage, il est demandé de replanter 2 arbres de haute tige de valeur au moins équivalente (notamment en termes de dimensions, d'espèces et de valeur esthétique et écologique) pour 1 arbre de haute tige abattu sur une même unité foncière. En cas d'impossibilité technique avérée, ce principe de compensation pourra être ramené à 1 arbre replanté de valeur au moins équivalente pour 1 arbre abattu.

▪ *Traitement paysager des aires de stationnement de surface*

Les aires de stationnement extérieures doivent être conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

Il est exigé la plantation d'1 arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.

Les plantations doivent être réparties sur l'ensemble de l'aire de stationnement de manière à ombrager les places. Lorsque 75 % des places de stationnement sont recouvertes de panneaux photovoltaïques, les arbres qui seront plantés peuvent néanmoins être regroupés sur la parcelle.

Les arbres de haute tige existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

Ces plantations doivent être organisées dans une composition paysagère pérenne de qualité. Le traitement au sol des aires de stationnement doit permettre de faciliter l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées.

Les dispositions de l'article 11.1 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

11.2. Traitement des espaces perméables

Les espaces perméables doivent être intégrés dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, en tant que composante de paysage et de biodiversité, selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

La végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres doivent être pris en considération lors de l'établissement du projet. Celui-ci doit être étudié dans le sens d'une conservation maximum des plantations.

Le traitement des espaces perméables doit également prendre en compte :

- La gestion de l'eau pluviale, en relation avec la topographie, la géologie et la configuration du terrain, en limitant au strict nécessaire les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...) et en concevant un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modèles de terrain, bassins, noues, stockage enterré...);
- La superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés et plantés pour assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces perméables sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique ;
- Les plantations existantes sur le terrain afin de prendre en considération lors de l'établissement du projet la végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres existants et de maintenir les sujets les plus significatifs dans l'aménagement des espaces végétalisés.

▪ *Traitement des espaces perméables à l'échelle de l'unité foncière*

Les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent.

Les dispositions précitées de l'article 11.2 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article 12 : Stationnement

Conformément au Lexique (Titre I), les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) et celles figurant au **règlement graphique (pièce F : stationnement)** s'appliquent.

ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

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

14.1 - Eau potable

14.2 - Défense extérieure contre l'incendie

14.3 - Réseaux de chaleur

14.4 - Assainissement

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

Article 15 : Infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

ZONE 42AU - LES CAPITELLES

CARACTERE DE LA ZONE

Localisation

Le site dit des « *Capitelles* » se situe sur la commune de Sussargues en entrée sud du village. Il s'inscrit en continuité du tissu pavillonnaire existant au nord et à l'ouest (lotissement des Garrigues et quartiers des Mazes), en accroche au nord et au sud de la route de Montpellier (RM 54), à environ 600 mètres du futur PAE « *Jules Rimet* » au sud et à 500 mètres du centre historique.

Principaux objectifs

L'aménagement du site vise à créer un nouveau quartier à dominante d'habitat dans le prolongement du tissu urbain existant. Il visera également à bien insérer l'ensemble des constructions dans le paysage et à affirmer la limite sud du tissu pavillonnaire (traitement paysager qualitatif de l'entrée de village, structuration des interfaces avec les espaces boisés, cadre de vie qualitatif). La programmation proposera une mixité sociale qui répondra à la demande et à la diversité des parcours résidentiels.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

Article 1 : Types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions destinées aux commerces et activités de service ;
- Les constructions destinées aux autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire ;
- Les terrains de campings ou de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs (P.R.L) et les villages vacances ;
- Les résidences mobiles de loisirs et les Habitats Légers de Loisirs (H.L.L) ;
- Le stationnement isolé de caravanes ;
- Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et des résidences mobiles de loisirs ;
- Les casses automobiles, dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides, de déchets ;
- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques à l'exception de ceux visés à l'article 2 ;
- Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques installées en toiture dont l'une des dimensions est supérieure à 25% de la hauteur du bâtiment ou supérieure à 5 mètres, support inclus ;
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagements admis dans la zone ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, à l'exception de celles visées à l'article 2.

Article 2 : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées (hormis ceux visés à l'article 1 ci-dessus) ne sont admis qu'à condition :

- de s'intégrer de manière cohérente dans la zone et de contribuer à un aménagement de qualité de celle-ci, selon un schéma d'aménagement global, en conformité avec les dispositions du présent règlement et en compatibilité avec les orientations d'aménagement applicables à la zone ;
- et ce, lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à cette opération d'aménagement d'ensemble.

En outre, et sans préjudice des dispositions énoncées ci-avant, sont admises sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :

- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques exclusivement affectés aux services de secours, de sécurité et à l'exercice de l'autorité de l'Etat et des collectivités (pompiers, services d'urgence médicale, services de police et de gendarmerie, alerte et sécurité des populations...) ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation qui concourent au fonctionnement urbain et aux activités de proximité telles que : réparation automobile, pressing, déchèterie, station-service, chauffage et climatisation collectifs, service de santé, parc de stationnement couvert, combustion, etc.

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Conformément au Lexique (Titre I), les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) et celles figurant au **règlement graphique (pièce E : mixité sociale / taille des logements)** s'appliquent

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 4 : Emprise

Emprise au sol :

Non réglementé.

Emprise bâtie :

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

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

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'aux façades des constructions prises dans le plan vertical du nu de celles-ci.

Dispositions générales

Non réglementé

Dispositions particulières indiquées au **règlement graphique (pièce A : zonage)** le long de certaines voies

Nonobstant les dispositions générales énoncées ci-avant, lorsqu'une limite de référence est fixée au **règlement graphique (pièce A : zonage)**, les constructions doivent être implantées à l'alignement (= limite de référence fixe) ou en recul (= limite de référence minimale) de cette limite de référence, comme indiqué au **règlement graphique (pièce A : zonage)**. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non règlementé.

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

Non règlementé.

Article 8 : Hauteur maximale des constructions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), la hauteur maximale des constructions est déterminée au **règlement graphique (pièce B : hauteurs)**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article 9 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

9.1. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les dispositions de la **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et celles figurant au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)** s'appliquent.

9.2. Éléments de paysage et de patrimoine

Les éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural sont identifiés en **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et localisés au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)**.

Article 10 : Performances énergétiques et environnementales

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

Article 11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

11.1. Traitement paysager des espaces non bâtis

▪ *Plantations et arbres de haute tige*

Les plantations doivent être composées d'espèces locales, limitant les besoins en eau. Il est imposé au minimum 1 arbre de haute tige planté ou existant pour 100 m² d'espace perméable.

De manière générale, la plantation d'arbres de moyen à grand développement est à concevoir en pleine terre. Les emprises de pleine terre et le choix des espèces sont déterminés en cohérence afin de permettre un développement harmonieux des systèmes racinaires et des houppiers. Dans cette optique et afin de contribuer au paysage perçu depuis l'espace public, il est préconisé, le cas échéant, de valoriser les espaces de pleine terre situés à la fois dans la bande de retrait par rapport à l'espace public et dans la bande de retrait par rapport aux limites séparatives.

En cas d'abattage, il est demandé de replanter 2 arbres de haute tige de valeur au moins équivalente (notamment en termes de dimensions, d'espèces et de valeur esthétique et écologique) pour 1 arbre de haute tige abattu sur une même unité foncière. En cas d'impossibilité technique avérée, ce principe de compensation pourra être ramené à 1 arbre replanté de valeur au moins équivalente pour 1 arbre abattu.

▪ *Traitement paysager des aires de stationnement de surface*

Les aires de stationnement extérieures doivent être conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

Il est exigé la plantation d'1 arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.

Les plantations doivent être réparties sur l'ensemble de l'aire de stationnement de manière à ombrager les places. Lorsque 75 % des places de stationnement sont recouvertes de panneaux photovoltaïques, les arbres qui seront plantés peuvent néanmoins être regroupés sur la parcelle.

Les arbres de haute tige existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

Ces plantations doivent être organisées dans une composition paysagère pérenne de qualité. Le traitement au sol des aires de stationnement doit permettre de faciliter l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées.

Les dispositions de l'article 11.1 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

11.2. Traitement des espaces perméables

Les espaces perméables doivent être intégrés dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, en tant que composante de paysage et de biodiversité, selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

La végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres doivent être pris en considération lors de l'établissement du projet. Celui-ci doit être étudié dans le sens d'une conservation maximum des plantations.

Le traitement des espaces perméables doit également prendre en compte :

- La gestion de l'eau pluviale, en relation avec la topographie, la géologie et la configuration du terrain, en limitant au strict nécessaire les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...) et en concevant un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modelés de terrain, bassins, noues, stockage enterré...);
- La superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés et plantés pour assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces perméables sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique ;
- Les plantations existantes sur le terrain afin de prendre en considération lors de l'établissement du projet la végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres existants et de maintenir les sujets les plus significatifs dans l'aménagement des espaces végétalisés.

▪ *Traitement des espaces perméables à l'échelle de l'unité foncière*

Les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent.

Les dispositions de l'article 11.2 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article 12 : Stationnement

Conformément au Lexique (Titre I), les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) et celles figurant au **règlement graphique (pièce F : stationnement)** s'appliquent.

ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

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

14.1 - Eau potable

14.2 - Défense extérieure contre l'incendie

14.3 - Réseaux de chaleur

14.4 - Assainissement

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

Article 15 : Infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

ZONE 43AU - JULES RIMET

CARACTERE DE LA ZONE

Localisation

La zone « Jules Rimet » est située au nord-est du territoire métropolitain, et plus précisément à l'entrée sud de la commune de Sussargues. Elle s'étend sur deux îlots distincts respectivement situés au nord et au sud de l'actuel complexe sportif métropolitain Jules RIMET.

Principaux objectifs

Cette zone est destinée à accueillir une polarité économique de proximité à dominante d'activités artisanales productives.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

Article 1 : Types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions destinées à l'habitation ;
- Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail ;
- Les constructions destinées aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Les constructions destinées à la restauration ;
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique ;
- Les cinémas ;
- Les centres de congrès et d'exposition ;
- Les constructions destinées aux bureaux à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions nouvelles destinées au logement considéré comme accessoire aux constructions et installations admises dans la zone à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement des services ou établissements à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les terrains de campings ou de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs (P.R.L) et les villages vacances ;
- Les résidences mobiles de loisirs et les Habitats Légers de Loisirs (H.L.L) ;
- Le stationnement isolé de caravanes.

Article 2 : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées (hormis ceux visés à l'article 1 ci-dessus) ne sont admis qu'à condition :

- de s'intégrer de manière cohérente dans la zone et de contribuer à un aménagement de qualité de celle-ci, selon un schéma d'aménagement global, en conformité avec les dispositions du présent règlement et en compatibilité avec les orientations d'aménagement applicables à la zone ;
- et ce, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à cette opération d'aménagement d'ensemble.

En outre, et sans préjudice des dispositions énoncées ci-avant, sont admis sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :

- Les logements accessoires à l'exploitation agricole sous réserve d'être liés à une construction et/ou une installation autorisée(s) dans la zone et nécessaire(s) à une exploitation agricole et forestière, dans la limite de 120 m² de surface de plancher totale et intégrés, le cas échéant dans le même volume que la construction existante ;
- Les locaux destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement des activités et équipements sont autorisés dans la limite de 40m² de surface de plancher et à condition d'être intégrés dans le volume du bâtiment d'activité ou d'équipement.

- Les locaux destinés aux bureaux à condition de ne pas excéder 10 % de la surface de plancher totale de l'unité foncière et d'être situés au sein d'une construction admise dans le secteur à l'exclusion du rez-de-chaussée.

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 4 : Emprise

Emprise au sol :

Non réglementé.

Emprise bâtie :

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

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

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'aux façades des constructions prises dans le plan vertical du nu de celles-ci.

Dispositions générales

Non réglementé

Dispositions particulières indiquées au **règlement graphique (pièce A : zonage)** le long de certaines voies

Nonobstant les dispositions générales énoncées ci-avant, lorsqu'une limite de référence est fixée au **règlement graphique (pièce A : zonage)**, les constructions doivent être implantées à l'alignement (= limite de référence fixe) ou en recul (= limite de référence minimale) de cette limite de référence, comme indiqué au **règlement graphique (pièce A : zonage)**. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé.

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

Non réglementé.

Article 8 : Hauteur maximale des constructions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), la hauteur maximale des constructions est déterminée au **règlement graphique (pièce B : hauteurs)**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article 9 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

9.1. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les dispositions de la **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et celles figurant au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)** s'appliquent.

9.2. Eléments de paysage et de patrimoine

Les éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural sont identifiés en **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et localisés au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)**.

Article 10 : Performances énergétiques et environnementales

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

Article 11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

11.1. Traitement paysager des espaces non bâtis

▪ *Plantations et arbres de haute tige*

Les plantations doivent être composées d'espèces locales, limitant les besoins en eau. Il est imposé au minimum 1 arbre de haute tige planté ou existant pour 100 m² d'espace perméable.

De manière générale, la plantation d'arbres de moyen à grand développement est à concevoir en pleine terre. Les emprises de pleine terre et le choix des espèces sont déterminés en cohérence afin de permettre un développement harmonieux des systèmes racinaires et des houpiers. Dans cette optique et afin de contribuer au paysage perçu depuis l'espace public, il est préconisé, le cas échéant, de valoriser les espaces de pleine terre situés à la fois dans la bande de retrait par rapport à l'espace public et dans la bande de retrait par rapport aux limites séparatives.

En cas d'abattage, il est demandé de replanter 2 arbres de haute tige de valeur au moins équivalente (notamment en termes de dimensions, d'espèces et de valeur esthétique et écologique) pour 1 arbre de haute tige abattu sur une même unité foncière. En cas d'impossibilité technique avérée, ce principe de compensation pourra être ramené à 1 arbre replanté de valeur au moins équivalente pour 1 arbre abattu.

▪ *Traitement paysager des aires de stationnement de surface*

Les aires de stationnement extérieures doivent être conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

Il est exigé la plantation d'1 arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.

Les plantations doivent être réparties sur l'ensemble de l'aire de stationnement de manière à ombrager les places. Lorsque 75 % des places de stationnement sont recouvertes de panneaux photovoltaïques, les arbres qui seront plantés peuvent néanmoins être regroupés sur la parcelle.

Les arbres de haute tige existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

Ces plantations doivent être organisées dans une composition paysagère pérenne de qualité. Le traitement au sol des aires de stationnement doit permettre de faciliter l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées.

Les dispositions de l'article 11.1 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

11.2. Traitement des espaces perméables

Les espaces perméables doivent être intégrés dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, en tant que composante de paysage et de biodiversité, selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

La végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres doivent être pris en considération lors de l'établissement du projet. Celui-ci doit être étudié dans le sens d'une conservation maximum des plantations.

Le traitement des espaces perméables doit également prendre en compte :

- La gestion de l'eau pluviale, en relation avec la topographie, la géologie et la configuration du terrain, en limitant au strict nécessaire les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...) et en concevant un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modèles de terrain, bassins, noues, stockage enterré...);
- La superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés et plantés pour assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces perméables sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique ;
- Les plantations existantes sur le terrain afin de prendre en considération lors de l'établissement du projet la végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres existants et de maintenir les sujets les plus significatifs dans l'aménagement des espaces végétalisés.

▪ *Traitement des espaces perméables à l'échelle de l'unité foncière*

Les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent.

Les dispositions de l'article 11.2 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article 12 : Stationnement

Conformément au Lexique (Titre I), les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) et celles figurant au **règlement graphique (pièce F : stationnement)** s'appliquent.

ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

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

14.1 - Eau potable

14.2 - Défense extérieure contre l'incendie

14.3 - Réseaux de chaleur

14.4 - Assainissement

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

Article 15 : Infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

ZONE 44AU - MEYRARGUES

CARACTERE DE LA ZONE

Localisation

Le site dit de « *Meyrargues* » se situe à l'est de la métropole et au sud de la commune de Vendargues. Il est délimité par la RM 613 au nord, le hameau de Meyrargues, les terres agricoles et le chemin de Saint-Aunès (RM145) au sud.

Principaux objectifs

Ce secteur vise à accueillir une opération mixte à dominante résidentielle comprenant : habitat, activités et services de proximité et équipements utiles au fonctionnement collectif urbain.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

Article 1 : Types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions destinées à l'exploitation forestière ;
- Les constructions destinées au commerce de gros ;
- Les cinémas ;
- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions destinées aux entrepôts ;
- Les centres de congrès et d'exposition ;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les terrains de campings ou de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs (P.R.L) et les villages vacances ;
- Les résidences mobiles de loisirs et les Habitats Légers de Loisirs (H.L.L) ;
- Le stationnement isolé de caravanes ;
- Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et des résidences mobiles de loisirs ;
- Les casses automobiles, dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides, de déchets ;
- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques à l'exception de ceux visés à l'article 2 ;
- Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques installées en toiture dont l'une des dimensions est supérieure à 25% de la hauteur du bâtiment ou supérieure à 5 mètres, support inclus ;
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagements admis dans la zone ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, à l'exception de celles visées à l'article 2.

Article 2 : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées (hormis ceux visés à l'article 1 ci-dessus) ne sont admis qu'à condition :

- de s'intégrer de manière cohérente dans la zone et de contribuer à un aménagement de qualité de celle-ci, selon un schéma d'aménagement global, en conformité avec les dispositions du présent règlement et en compatibilité avec les orientations d'aménagement applicables à la zone ;
- et ce, lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à cette opération d'aménagement d'ensemble.

En outre, et sans préjudice des dispositions énoncées ci-avant, sont admises sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ;
- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques exclusivement affectés aux services de secours, de sécurité et à l'exercice de l'autorité de l'Etat et des collectivités (pompiers, services d'urgence médicale, services de police et de gendarmerie, alerte et sécurité des populations...) ;

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation qui concourent au fonctionnement urbain et aux activités de proximité telles que : réparation automobile, pressing, déchèterie, station-service, chauffage et climatisation collectifs, service de santé, parc de stationnement couvert, combustion, etc.

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Conformément au Lexique (Titre I), les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) et celles figurant **règlement graphique (pièce E : mixité sociale / taille des logements)** s'appliquent

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 4 : Emprise

Emprise au sol :

Non réglementé.

Emprise bâtie :

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

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

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'aux façades des constructions prises dans le plan vertical du nu de celles-ci.

Dispositions générales

Non réglementé

Dispositions particulières indiquées au **règlement graphique (pièce A : zonage)** le long de certaines voies

Nonobstant les dispositions générales énoncées ci-avant, lorsqu'une limite de référence est fixée au **règlement graphique (pièce A : zonage)**, les constructions doivent être implantées à l'alignement (= limite de référence fixe) ou en recul (= limite de référence minimale) de cette limite de référence, comme indiqué au **règlement graphique (pièce A : zonage)**. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non règlementé.

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

Non règlementé.

Article 8 : Hauteur maximale des constructions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), la hauteur maximale des constructions est déterminée au **règlement graphique (pièce B : hauteurs)**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article 9 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

9.1. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les dispositions de la **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et celles figurant au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)** s'appliquent.

9.2. Eléments de paysage et de patrimoine

Les éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural sont identifiés en **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et localisés au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)**.

Article 10 : Performances énergétiques et environnementales

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

Article 11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

11.1. Traitement paysager des espaces non bâtis

▪ *Plantations et arbres de haute tige*

Les plantations doivent être composées d'espèces locales, limitant les besoins en eau. Il est imposé au minimum 1 arbre de haute tige planté ou existant pour 100 m² d'espace perméable.

De manière générale, la plantation d'arbres de moyen à grand développement est à concevoir en pleine terre. Les emprises de pleine terre et le choix des espèces sont déterminés en cohérence afin de permettre un développement harmonieux des systèmes racinaires et des houppiers. Dans cette optique et afin de contribuer au paysage perçu depuis l'espace public, il est préconisé, le cas échéant, de valoriser les espaces de pleine terre situés à la fois dans la bande de retrait par rapport à l'espace public et dans la bande de retrait par rapport aux limites séparatives.

En cas d'abattage, il est demandé de replanter 2 arbres de haute tige de valeur au moins équivalente (notamment en termes de dimensions, d'espèces et de valeur esthétique et écologique) pour 1 arbre de haute tige abattu sur une même unité foncière. En cas d'impossibilité technique avérée, ce principe de compensation pourra être ramené à 1 arbre replanté de valeur au moins équivalente pour 1 arbre abattu.

▪ *Traitement paysager des aires de stationnement de surface*

Les aires de stationnement extérieures doivent être conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

Il est exigé la plantation d'1 arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.

Les plantations doivent être réparties sur l'ensemble de l'aire de stationnement de manière à ombrager les places. Lorsque 75 % des places de stationnement sont recouvertes de panneaux photovoltaïques, les arbres qui seront plantés peuvent néanmoins être regroupés sur la parcelle.

Les arbres de haute tige existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

Ces plantations doivent être organisées dans une composition paysagère pérenne de qualité. Le traitement au sol des aires de stationnement doit permettre de faciliter l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées.

Les dispositions de l'article 11.1 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

11.2. Traitement des espaces perméables

Les espaces perméables doivent être intégrés dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, en tant que composante de paysage et de biodiversité, selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

La végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres doivent être pris en considération lors de l'établissement du projet. Celui-ci doit être étudié dans le sens d'une conservation maximum des plantations.

Le traitement des espaces perméables doit également prendre en compte :

- La gestion de l'eau pluviale, en relation avec la topographie, la géologie et la configuration du terrain, en limitant au strict nécessaire les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...) et en concevant un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modèles de terrain, bassins, noues, stockage enterré...);
- La superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés et plantés pour assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces perméables sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique ;
- Les plantations existantes sur le terrain afin de prendre en considération lors de l'établissement du projet la végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres existants et de maintenir les sujets les plus significatifs dans l'aménagement des espaces végétalisés.

▪ *Traitement des espaces perméables à l'échelle de l'unité foncière*

Les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent.

Les dispositions de l'article 11.2 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article 12 : Stationnement

Conformément au Lexique (Titre I), les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) et celles figurant au **règlement graphique (pièce F : stationnement)** s'appliquent.

ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

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

14.1 - Eau potable

14.2 - Défense extérieure contre l'incendie

14.3 - Réseaux de chaleur

14.4 - Assainissement

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

Article 15 : Infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

ZONE 45AU - MEYRARGUES FACADE RM613

CARACTERE DE LA ZONE

Localisation

Le site dit « *Meyrargues façade RM613* » se situe à l'est de la métropole et au sud de la commune de Vendargues. Il est délimité par la RM 613 au nord, les terres agricoles de Meyrargues au sud et le chemin de Saint-Aunès (RM145) à l'est.

Principaux objectifs

Ce secteur vise à accueillir une opération mixte de renouvellement urbain, à dominante résidentielle comprenant : habitat, activités et services de proximité et équipements utiles au fonctionnement collectif urbain.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

Article 1 : Types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions destinées à l'exploitation forestière ;
- Les constructions destinées au commerce de gros ;
- Les cinémas ;
- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions destinées aux entrepôts ;
- Les centres de congrès et d'exposition ;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les terrains de campings ou de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs (P.R.L) et les villages vacances ;
- Les résidences mobiles de loisirs et les Habitats Légers de Loisirs (H.L.L) ;
- Le stationnement isolé de caravanes ;
- Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et des résidences mobiles de loisirs ;
- Les casses automobiles, dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides, de déchets ;
- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques à l'exception de ceux visés à l'article 2 ;
- Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques installées en toiture dont l'une des dimensions est supérieure à 25% de la hauteur du bâtiment ou supérieure à 5 mètres, support inclus ;
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagements admis dans la zone ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, à l'exception de celles visées à l'article 2.

Article 2 : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées (hormis ceux visés à l'article 1 ci-dessus) ne sont admis qu'à condition :

- de s'intégrer de manière cohérente dans la zone et de contribuer à un aménagement de qualité de celle-ci, selon un schéma d'aménagement global, en conformité avec les dispositions du présent règlement et en compatibilité avec les orientations d'aménagement applicables à la zone ;
- et ce, lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à cette opération d'aménagement d'ensemble.

En outre, et sans préjudice des dispositions énoncées ci-avant, sont admises sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ;
- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques exclusivement affectés aux services de secours, de sécurité et à l'exercice de l'autorité de l'Etat et des collectivités (pompiers, services d'urgence médicale, services de police et de gendarmerie, alerte et sécurité des populations...) ;

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation qui concourent au fonctionnement urbain et aux activités de proximité telles que : réparation automobile, pressing, déchèterie, station-service, chauffage et climatisation collectifs, service de santé, parc de stationnement couvert, combustion, etc.

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Conformément au Lexique (Titre I), les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) et celles figurant **règlement graphique (pièce E : mixité sociale / taille des logements)** s'appliquent

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 4 : Emprise

Emprise au sol :

Non réglementé.

Emprise bâtie :

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

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

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'aux façades des constructions prises dans le plan vertical du nu de celles-ci.

Dispositions générales

Non réglementé

Dispositions particulières indiquées au **règlement graphique (pièce A : zonage)** le long de certaines voies

Nonobstant les dispositions générales énoncées ci-avant, lorsqu'une limite de référence est fixée au **règlement graphique (pièce A : zonage)**, les constructions doivent être implantées à l'alignement (= limite de référence fixe) ou en recul (= limite de référence minimale) de cette limite de référence, comme indiqué au **règlement graphique (pièce A : zonage)**. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

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

Non règlementé.

Article 8 : Hauteur maximale des constructions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), la hauteur maximale des constructions est déterminée au **règlement graphique (pièce B : hauteurs)**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article 9 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

9.1. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les dispositions de la **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et celles figurant au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)** s'appliquent.

9.2. Éléments de paysage et de patrimoine

Les éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural sont identifiés en **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et localisés au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)**.

Article 10 : Performances énergétiques et environnementales

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

Article 11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

11.1. Traitement paysager des espaces non bâtis

▪ *Plantations et arbres de haute tige*

Les plantations doivent être composées d'espèces locales, limitant les besoins en eau. Il est imposé au minimum 1 arbre de haute tige planté ou existant pour 100 m² d'espace perméable.

De manière générale, la plantation d'arbres de moyen à grand développement est à concevoir en pleine terre. Les emprises de pleine terre et le choix des espèces sont déterminés en cohérence afin de permettre un développement harmonieux des systèmes racinaires et des houppiers. Dans cette optique et afin de contribuer au paysage perçu depuis l'espace public, il est préconisé, le cas échéant, de valoriser les espaces de pleine terre situés à la fois dans la bande de retrait par rapport à l'espace public et dans la bande de retrait par rapport aux limites séparatives.

En cas d'abattage, il est demandé de replanter 2 arbres de haute tige de valeur au moins équivalente (notamment en termes de dimensions, d'espèces et de valeur esthétique et écologique) pour 1 arbre de haute tige abattu sur une même unité foncière. En cas d'impossibilité technique avérée, ce principe de compensation pourra être ramené à 1 arbre replanté de valeur au moins équivalente pour 1 arbre abattu.

▪ *Traitement paysager des aires de stationnement de surface*

Les aires de stationnement extérieures doivent être conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

Il est exigé la plantation d'1 arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.

Les plantations doivent être réparties sur l'ensemble de l'aire de stationnement de manière à ombrager les places. Lorsque 75 % des places de stationnement sont recouvertes de panneaux photovoltaïques, les arbres qui seront plantés peuvent néanmoins être regroupés sur la parcelle.

Les arbres de haute tige existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

Ces plantations doivent être organisées dans une composition paysagère pérenne de qualité. Le traitement au sol des aires de stationnement doit permettre de faciliter l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées.

Les dispositions de l'article 11.1 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

11.2. Traitement des espaces perméables

Les espaces perméables doivent être intégrés dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, en tant que composante de paysage et de biodiversité, selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

La végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres doivent être pris en considération lors de l'établissement du projet. Celui-ci doit être étudié dans le sens d'une conservation maximum des plantations.

Le traitement des espaces perméables doit également prendre en compte :

- La gestion de l'eau pluviale, en relation avec la topographie, la géologie et la configuration du terrain, en limitant au strict nécessaire les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...) et en concevant un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modelés de terrain, bassins, noues, stockage enterré...);
- La superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés et plantés pour assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces perméables sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique ;
- Les plantations existantes sur le terrain afin de prendre en considération lors de l'établissement du projet la végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres existants et de maintenir les sujets les plus significatifs dans l'aménagement des espaces végétalisés.

▪ *Traitement des espaces perméables à l'échelle de l'unité foncière*

Les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent.

Les dispositions de l'article 11.2 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article 12 : Stationnement

Conformément au Lexique (Titre I), les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) et celles figurant au **règlement graphique (pièce F : stationnement)** s'appliquent.

ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

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

14.1 - Eau potable

14.2 - Défense extérieure contre l'incendie

14.3 - Réseaux de chaleur

14.4 - Assainissement

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

Article 15 : Infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

ZONE 46AU - PARC D'ACTIVITES DE MEYRARGUES

CARACTERE DE LA ZONE

Localisation

Le site dit du « *parc d'activités de Meyrargues* » se situe à l'est de la métropole et au sud-ouest de la commune de Vendargues. Il est délimité au nord-ouest par la RM 613, au sud par les terres agricoles et s'étend à l'est jusqu'au rond-point Jean Marcel Castet.

Principaux objectifs

Ce secteur vise à accueillir une opération à dominante économique comprenant également les espaces de gestion hydraulique du secteur.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

Article 1 : Types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

- Les constructions destinées à l'habitation ;
- Les constructions destinées aux commerces et activités de service ;
- Les constructions destinées aux bureaux ;
- Les centres de congrès et d'exposition ;
- Les constructions nouvelles destinées au logement considéré comme accessoire aux constructions et installations admises dans la zone à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement des services ou établissements à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les terrains de campings ou de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs (P.R.L) et les villages vacances ;
- Les résidences mobiles de loisirs et les Habitats Légers de Loisirs (H.L.L) ;
- Le stationnement isolé de caravanes.

Article 2 : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées (hormis ceux visés à l'article 1 ci-dessus) ne sont admis qu'à condition :

- de s'intégrer de manière cohérente dans la zone et de contribuer à un aménagement de qualité de celle-ci, selon un schéma d'aménagement global, en conformité avec les dispositions du présent règlement et en compatibilité avec les orientations d'aménagement applicables à la zone ;
- et ce, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à cette opération d'aménagement d'ensemble.

En outre, et sans préjudice des dispositions énoncées ci-avant, sont admises sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :

- Les logements accessoires à l'exploitation agricole sous réserve d'être liés à une construction et/ou une installation autorisée(s) dans la zone et nécessaire(s) à une exploitation agricole et forestière, dans la limite de 120 m² de surface de plancher totale et intégrés, le cas échéant dans le même volume que les constructions existantes ;
- Les locaux destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement des activités et équipements sont autorisés dans la limite de 40m² de surface de plancher à condition d'être intégrés dans le volume du bâtiment d'activité ou d'équipement.

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 4 : Emprise

Emprise au sol :

Non réglementé.

Emprise bâtie :

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

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

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'aux façades des constructions prises dans le plan vertical du nu de celles-ci.

Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Dispositions particulières indiquées au **règlement graphique (pièce A : zonage)** le long de certaines voies

Nonobstant les dispositions générales énoncées ci-avant, lorsqu'une limite de référence est fixée au **règlement graphique (pièce A : zonage)**, les constructions doivent être implantées à l'alignement (= limite de référence fixe) ou en recul (= limite de référence minimale) de cette limite de référence, comme indiqué au **règlement graphique (pièce A : zonage)**. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative (sous réserve d'un dispositif de lutte contre l'incendie respectant la réglementation s'appliquant à l'activité : mur coupe-feu, ...) ;
- soit en respectant une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

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

Non réglementé.

Article 8 : Hauteur maximale des constructions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), la hauteur maximale des constructions est déterminée au **règlement graphique (pièce B : hauteurs)**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article 9 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

9.1. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les dispositions de la **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et celles figurant au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)** s'appliquent.

9.2. Eléments de paysage et de patrimoine

Les éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural sont identifiés en **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et localisés au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)**.

Article 10 : Performances énergétiques et environnementales

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

Article 11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

11.1. Traitement paysager des espaces non bâtis

▪ *Plantations et arbres de haute tige*

Les plantations doivent être composées d'espèces locales, limitant les besoins en eau. Il est imposé au minimum 1 arbre de haute tige planté ou existant pour 100 m² d'espace perméable.

De manière générale, la plantation d'arbres de moyen à grand développement est à concevoir en pleine terre. Les emprises de pleine terre et le choix des espèces sont déterminés en cohérence afin de permettre un développement harmonieux des systèmes racinaires et des houpiers. Dans cette optique et afin de contribuer au paysage perçu depuis l'espace public, il est préconisé, le cas échéant, de valoriser les espaces de pleine terre situés à la fois dans la bande de retrait par rapport à l'espace public et dans la bande de retrait par rapport aux limites séparatives.

En cas d'abattage, il est demandé de replanter 2 arbres de haute tige de valeur au moins équivalente (notamment en termes de dimensions, d'espèces et de valeur esthétique et écologique) pour 1 arbre de haute tige abattu sur une même unité foncière. En cas d'impossibilité technique avérée, ce principe de compensation pourra être ramené à 1 arbre replanté de valeur au moins équivalente pour 1 arbre abattu.

▪ *Traitement paysager des aires de stationnement de surface*

Les aires de stationnement extérieures doivent être conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

Il est exigé la plantation d'1 arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.

Les plantations doivent être réparties sur l'ensemble de l'aire de stationnement de manière à ombrager les places. Lorsque 75 % des places de stationnement sont recouvertes de panneaux photovoltaïques, les arbres qui seront plantés peuvent néanmoins être regroupés sur la parcelle.

Les arbres de haute tige existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

Ces plantations doivent être organisées dans une composition paysagère pérenne de qualité. Le traitement au sol des aires de stationnement doit permettre de faciliter l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées.

Les dispositions de l'article 11.1 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

11.2. Traitement des espaces perméables

Les espaces perméables doivent être intégrés dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, en tant que composante de paysage et de biodiversité, selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

La végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres doivent être pris en considération lors de l'établissement du projet. Celui-ci doit être étudié dans le sens d'une conservation maximum des plantations.

Le traitement des espaces perméables doit également prendre en compte :

- La gestion de l'eau pluviale, en relation avec la topographie, la géologie et la configuration du terrain, en limitant au strict nécessaire les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...) et en concevant un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modèles de terrain, bassins, noues, stockage enterré...);
- La superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés et plantés pour assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces perméables sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique ;
- Les plantations existantes sur le terrain afin de prendre en considération lors de l'établissement du projet la végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres existants et de maintenir les sujets les plus significatifs dans l'aménagement des espaces végétalisés.

▪ *Traitement des espaces perméables à l'échelle de l'unité foncière*

Les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent.

Les dispositions de l'article 11.2 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article 12 : Stationnement

Conformément au Lexique (Titre I), les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) et celles figurant au **règlement graphique (pièce F : stationnement)** s'appliquent.

ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

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

14.1 - Eau potable

14.2 - Défense extérieure contre l'incendie

14.3 - Réseaux de chaleur

14.4 - Assainissement

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent [règlement écrit](#) s'appliquent.

Article 15 : Infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent [règlement écrit](#) s'appliquent.

ZONE 47AU - ENTREE DE VILLE NORD

CARACTERE DE LA ZONE

Localisation

Le site dit « *entrée de ville nord* » est localisé à l'est de la métropole et au nord de la commune de Vendargues. Il est délimité par la RM610 au nord, l'ancienne voie ferrée reliant Montpellier à Sommières au sud et le parc de loisirs du Petit Paradis à l'est.

Principaux objectifs

Ce secteur vise à accueillir une opération mixte à dominante résidentielle comprenant : habitat, espace d'accueil du parc de loisirs et petite restauration, bureaux ou équipement destiné à la petite enfance.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

Article 1 : Types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière
- Les constructions destinées au commerce de gros ;
- Les cinémas ;
- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions destinées aux entrepôts ;
- Les centres de congrès et d'exposition ;
- Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées aux bureaux à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les terrains de campings ou de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs (P.R.L) et les villages vacances ;
- Les résidences mobiles de loisirs et les Habitats Légers de Loisirs (H.L.L) ;
- Le stationnement isolé de caravanes ;
- Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et des résidences mobiles de loisirs ;
- Les casses automobiles, dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides, de déchets ;
- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques à l'exception de ceux visés à l'article 2 ;
- Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques installées en toiture dont l'une des dimensions est supérieure à 25% de la hauteur du bâtiment ou supérieure à 5 mètres, support inclus ;
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagements admis dans la zone ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, à l'exception de celles visées à l'article 2.

Article 2 : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées (hormis ceux visés à l'article 1 ci-dessus) ne sont admis qu'à condition :

- de s'intégrer de manière cohérente dans la zone et de contribuer à un aménagement de qualité de celle-ci, selon un schéma d'aménagement global, en conformité avec les dispositions du présent règlement et en compatibilité avec les orientations d'aménagement applicables à la zone ;
- et ce, lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à cette opération d'aménagement d'ensemble.

En outre, et sans préjudice des dispositions énoncées ci-avant, sont admises sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :

- Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail ;
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique ;
- Les constructions destinées aux bureaux ;
- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques exclusivement affectés aux services de secours, de sécurité et à l'exercice de l'autorité de l'Etat et des collectivités (pompiers, services d'urgence médicale, services de police et de gendarmerie, alerte et sécurité des populations...) ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation qui concourent au fonctionnement urbain et aux activités de proximité telles que : réparation automobile, pressing, déchèterie, station-service, chauffage et climatisation collectifs, service de santé, parc de stationnement couvert, combustion, etc.

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Conformément au Lexique (Titre I), les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) et celles figurant au **règlement graphique (pièce E : mixité sociale / taille des logements)** s'appliquent

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 4 : Emprise

Emprise au sol :

Non réglementé.

Emprise bâtie :

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

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

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'aux façades des constructions prises dans le plan vertical du nu de celles-ci.

Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique. Par rapport à l'ancienne voie ferrée, les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 3 mètres. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Dispositions particulières indiquées au **règlement graphique (pièce A : zonage)** le long de certaines voies

Nonobstant les dispositions générales énoncées ci-avant, lorsqu'une limite de référence est fixée au **règlement graphique (pièce A : zonage)**, les constructions doivent être implantées à l'alignement (= limite de référence fixe) ou en recul (= limite de référence minimale) de cette limite de référence, comme indiqué au **règlement graphique (pièce A : zonage)**. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

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

Non règlementé.

Article 8 : Hauteur maximale des constructions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), la hauteur maximale des constructions est déterminée au **règlement graphique (pièce B : hauteurs)**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article 9 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

9.1. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les dispositions de la **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et celles figurant au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)** s'appliquent.

9.2. Éléments de paysage et de patrimoine

Les éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural sont identifiés en **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et localisés au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)**.

Article 10 : Performances énergétiques et environnementales

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

Article 11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

11.1. Traitement paysager des espaces non bâtis

- *Plantations et arbres de haute tige*

Les plantations doivent être composées d'espèces locales, limitant les besoins en eau. Il est imposé au minimum 1 arbre de haute tige planté ou existant pour 100 m² d'espace perméable.

De manière générale, la plantation d'arbres de moyen à grand développement est à concevoir en pleine terre. Les emprises de pleine terre et le choix des espèces sont déterminés en cohérence afin de permettre un développement harmonieux des systèmes racinaires et des houppiers. Dans cette optique et afin de contribuer au paysage perçu depuis l'espace public, il est préconisé, le cas échéant, de valoriser les espaces de pleine terre situés à la fois dans la bande de retrait par rapport à l'espace public et dans la bande de retrait par rapport aux limites séparatives.

En cas d'abattage, il est demandé de replanter 2 arbres de haute tige de valeur au moins équivalente (notamment en termes de dimensions, d'espèces et de valeur esthétique et écologique) pour 1 arbre de haute tige abattu sur une même unité foncière. En cas d'impossibilité technique avérée, ce principe de compensation pourra être ramené à 1 arbre replanté de valeur au moins équivalente pour 1 arbre abattu.

▪ *Traitement paysager des aires de stationnement de surface*

Les aires de stationnement extérieures doivent être conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

Il est exigé la plantation d'1 arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.

Les plantations doivent être réparties sur l'ensemble de l'aire de stationnement de manière à ombrager les places. Lorsque 75 % des places de stationnement sont recouvertes de panneaux photovoltaïques, les arbres qui seront plantés peuvent néanmoins être regroupés sur la parcelle.

Les arbres de haute tige existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

Ces plantations doivent être organisées dans une composition paysagère pérenne de qualité. Le traitement au sol des aires de stationnement doit permettre de faciliter l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées.

Les dispositions de l'article 11.1 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

11.2. Traitement des espaces perméables

Les espaces perméables doivent être intégrés dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, en tant que composante de paysage et de biodiversité, selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

La végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres doivent être pris en considération lors de l'établissement du projet. Celui-ci doit être étudié dans le sens d'une conservation maximum des plantations.

Le traitement des espaces perméables doit également prendre en compte :

- La gestion de l'eau pluviale, en relation avec la topographie, la géologie et la configuration du terrain, en limitant au strict nécessaire les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...) et en concevant un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modelés de terrain, bassins, noues, stockage enterré...);
- La superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés et plantés pour assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces perméables sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique ;
- Les plantations existantes sur le terrain afin de prendre en considération lors de l'établissement du projet la végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres existants et de maintenir les sujets les plus significatifs dans l'aménagement des espaces végétalisés.

▪ *Traitement des espaces perméables à l'échelle de l'unité foncière*

Les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent.

Les dispositions de l'article 11.2 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article 12 : Stationnement

Conformément au Lexique (Titre I), les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) et celles figurant au **règlement graphique (pièce F : stationnement)** s'appliquent.

ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

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

- 14.1 - Eau potable
- 14.2 - Défense extérieure contre l'incendie
- 14.3 - Réseaux de chaleur
- 14.4 - Assainissement

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

Article 15 : Infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

ZONE 48AU - CAMPUS U

CARACTERE DE LA ZONE

Localisation

Le site dit « *campus U* » est localisé à l'est de la métropole et au nord de la commune de Vendargues. Il est délimité par les espaces naturels au nord, les bâtiments d'activités au sud, la RM610 à l'est et les bassins d'écroulements et quelques constructions à l'ouest.

Principaux objectifs

Ce secteur vise à accueillir une opération à dominante économique comprenant : commerces, bureaux, locaux de formation et d'enseignement, activités de service, restauration et locaux techniques de stockage et de transformation.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

Article 1 : Types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

- Les constructions destinées à l'exploitation forestière ;
- Les constructions destinées à l'habitation ;
- Les cinémas ;
- Les salles d'art et de spectacles ;
- Les équipements sportifs ;
- Les constructions destinées aux autres équipements recevant du public ;
- Les centres de congrès et d'exposition ;
- Les constructions destinées à l'industrie à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les terrains de campings ou de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs (P.R.L) et les villages vacances ;
- Les résidences mobiles de loisirs et les Habitats Légers de Loisirs (H.L.L) ;
- Le stationnement isolé de caravanes.

Article 2 : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées (hormis ceux visés à l'article 1 ci-dessus) ne sont admis qu'à condition :

- de s'intégrer de manière cohérente dans la zone et de contribuer à un aménagement de qualité de celle-ci, selon un schéma d'aménagement global, en conformité avec les dispositions du présent règlement et en compatibilité avec les orientations d'aménagement applicables à la zone ;
- et ce, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à cette opération d'aménagement d'ensemble.

En outre, et sans préjudice des dispositions énoncées ci-avant, sont admises sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :

- Les constructions artisanales affiliées à l'industrie ;

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 4 : Emprise

Emprise au sol :

Non réglementé.

Emprise bâtie :

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

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

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'aux façades des constructions prises dans le plan vertical du nu de celles-ci.

Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Dispositions particulières indiquées au **règlement graphique (pièce A : zonage)** le long de certaines voies

Nonobstant les dispositions générales énoncées ci-avant, lorsqu'une limite de référence est fixée au **règlement graphique (pièce A : zonage)**, les constructions doivent être implantées à l'alignement (= limite de référence fixe) ou en recul (= limite de référence minimale) de cette limite de référence, comme indiqué au **règlement graphique (pièce A : zonage)**. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative (sous réserve d'un dispositif de lutte contre l'incendie respectant la réglementation s'appliquant à l'activité : mur coupe-feu, ...)
- soit en respectant une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

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

Non réglementé.

Article 8 : Hauteur maximale des constructions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), la hauteur maximale des constructions est déterminée au **règlement graphique (pièce B : hauteurs)**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article 9 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

9.1. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les dispositions de la **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et celles figurant au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)** s'appliquent.

9.2. Éléments de paysage et de patrimoine

Les éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural sont identifiés en **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et localisés au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)**.

Article 10 : Performances énergétiques et environnementales

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

Article 11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

11.1. Traitement paysager des espaces non bâtis

▪ *Plantations et arbres de haute tige*

Les plantations doivent être composées d'espèces locales, limitant les besoins en eau. Il est imposé au minimum 1 arbre de haute tige planté ou existant pour 100 m² d'espace perméable.

De manière générale, la plantation d'arbres de moyen à grand développement est à concevoir en pleine terre. Les emprises de pleine terre et le choix des espèces sont déterminés en cohérence afin de permettre un développement harmonieux des systèmes racinaires et des houppiers. Dans cette optique et afin de contribuer au paysage perçu depuis l'espace public, il est préconisé, le cas échéant, de valoriser les espaces de pleine terre situés à la fois dans la bande de retrait par rapport à l'espace public et dans la bande de retrait par rapport aux limites séparatives.

En cas d'abattage, il est demandé de replanter 2 arbres de haute tige de valeur au moins équivalente (notamment en termes de dimensions, d'espèces et de valeur esthétique et écologique) pour 1 arbre de haute tige abattu sur une même unité foncière. En cas d'impossibilité technique avérée, ce principe de compensation pourra être ramené à 1 arbre replanté de valeur au moins équivalente pour 1 arbre abattu.

▪ *Traitement paysager des aires de stationnement de surface*

Les aires de stationnement extérieures doivent être conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

Il est exigé la plantation d'1 arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.

Les plantations doivent être réparties sur l'ensemble de l'aire de stationnement de manière à ombrager les places. Lorsque 75 % des places de stationnement sont recouvertes de panneaux photovoltaïques, les arbres qui seront plantés peuvent néanmoins être regroupés sur la parcelle.

Les arbres de haute tige existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

Ces plantations doivent être organisées dans une composition paysagère pérenne de qualité. Le traitement au sol des aires de stationnement doit permettre de faciliter l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées.

Les dispositions de l'article 11.1 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

11.2. Traitement des espaces perméables

Les espaces perméables doivent être intégrés dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, en tant que composante de paysage et de biodiversité, selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

La végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres doivent être pris en considération lors de l'établissement du projet. Celui-ci doit être étudié dans le sens d'une conservation maximum des plantations.

Le traitement des espaces perméables doit également prendre en compte :

- La gestion de l'eau pluviale, en relation avec la topographie, la géologie et la configuration du terrain, en limitant au strict nécessaire les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...) et en concevant un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modelés de terrain, bassins, noues, stockage enterré...);
- La superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés et plantés pour assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces perméables sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique ;
- Les plantations existantes sur le terrain afin de prendre en considération lors de l'établissement du projet la végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres existants et de maintenir les sujets les plus significatifs dans l'aménagement des espaces végétalisés.

▪ *Traitement des espaces perméables à l'échelle de l'unité foncière*

Les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent.

Les dispositions de l'article 11.2 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article 12 : Stationnement

Conformément au Lexique (Titre I), les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) et celles figurant au **règlement graphique (pièce F : stationnement)** s'appliquent.

ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

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

14.1 - Eau potable

14.2 - Défense extérieure contre l'incendie

14.3 - Réseaux de chaleur

14.4 - Assainissement

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

Article 15 : Infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

ZONE 49AU - ENTREE DE VILLE EST

CARACTERE DE LA ZONE

Localisation

Le site « *Entrée de ville est* » se situe au sud de la métropole, à l'est de la commune de Villeneuve-lès-Maguelone, en frange de la partie urbanisée. Celui-ci est délimité par l'avenue de Palavas à l'ouest, un chemin privé au nord et le chemin de la Mort aux ânes au sud.

Principaux objectifs

L'aménagement de « *l'Entrée de ville est* » vise à créer un nouveau quartier conçu comme le prolongement du tissu urbanisé de Villeneuve-lès-Maguelone dont la programmation comprend une diversité de logements qui permettra de répondre aux nouveaux parcours résidentiels. Sa composition urbaine visera à bien insérer l'ensemble des constructions et aménagements dans le site afin de prendre en compte les qualités paysagères existantes.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

Article 1 : Types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions destinées au commerce de gros ;
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique ;
- Les constructions destinées aux autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire ;
- Les cinémas ;
- Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées à la restauration à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les terrains de campings ou de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs (P.R.L) et les villages vacances ;
- Les résidences mobiles de loisirs et les Habitats Légers de Loisirs (H.L.L) ;
- Le stationnement isolé de caravanes ;
- Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et des résidences mobiles de loisirs ;
- Les casses automobiles, dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides, de déchets ;
- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques à l'exception de ceux visés à l'article 2 ;
- Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques installées en toiture dont l'une des dimensions est supérieure à 25% de la hauteur du bâtiment ou supérieure à 5 mètres, support inclus ;
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagements admis dans la zone ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, à l'exception de celles visées à l'article 2.

Article 2 : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées (hormis ceux visés à l'article 1 ci-dessus) ne sont admis qu'à condition :

- de s'intégrer de manière cohérente dans la zone et de contribuer à un aménagement de qualité de celle-ci, selon un schéma d'aménagement global, en conformité avec les dispositions du présent règlement et en compatibilité avec les orientations d'aménagement applicables à la zone ;
- et ce, lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à cette opération d'aménagement d'ensemble.

En outre, et sans préjudice des dispositions énoncées ci-avant, sont admises sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :

- Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail ;

- Les constructions destinées à la restauration
- Les constructions destinées aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques exclusivement affectés aux services de secours, de sécurité et à l'exercice de l'autorité de l'Etat et des collectivités (pompiers, services d'urgence médicale, services de police et de gendarmerie, alerte et sécurité des populations...);
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation qui concourent au fonctionnement urbain et aux activités de proximité telles que : réparation automobile, pressing, déchèterie, station-service, chauffage et climatisation collectifs, service de santé, parc de stationnement couvert, combustion, etc.

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Conformément au Lexique (Titre I), les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) et celles figurant au **règlement graphique (pièce E : mixité sociale / taille des logements)** s'appliquent

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 4 : Emprise

Emprise au sol :

Non réglementé.

Emprise bâtie :

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

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

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'aux façades des constructions prises dans le plan vertical du nu de celles-ci.

Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées:

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique ;
- soit en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Dispositions particulières indiquées au **règlement graphique (pièce A : zonage)** le long de certaines voies

Nonobstant les dispositions générales énoncées ci-avant, lorsqu'une limite de référence est fixée au **règlement graphique (pièce A : zonage)**, les constructions doivent être implantées à l'alignement (= limite de référence fixe)

ou en recul (= limite de référence minimale) de cette limite de référence, comme indiqué au **règlement graphique (pièce A : zonage)**. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ; dans tous les cas de retrait, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

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

Non règlementé.

Article 8 : Hauteur maximale des constructions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), la hauteur maximale des constructions est déterminée au **règlement graphique (pièce B : hauteurs)**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article 9 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

9.1. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les dispositions de la **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et celles figurant au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)** s'appliquent.

9.2. Éléments de paysage et de patrimoine

Les éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural sont identifiés en **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et localisés au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)**.

Article 10 : Performances énergétiques et environnementales

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

Article 11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

11.1. Traitement paysager des espaces non bâtis

- *Plantations et arbres de haute tige*

Les plantations doivent être composées d'espèces locales, limitant les besoins en eau. Il est imposé au minimum 1 arbre de haute tige planté ou existant pour 100 m² d'espace perméable.

De manière générale, la plantation d'arbres de moyen à grand développement est à concevoir en pleine terre. Les emprises de pleine terre et le choix des espèces sont déterminés en cohérence afin de permettre un développement harmonieux des systèmes racinaires et des houppiers. Dans cette optique et afin de contribuer au paysage perçu depuis l'espace public, il est préconisé, le cas échéant, de valoriser les espaces de pleine terre situés à la fois dans la bande de retrait par rapport à l'espace public et dans la bande de retrait par rapport aux limites séparatives.

En cas d'abattage, il est demandé de replanter 2 arbres de haute tige de valeur au moins équivalente (notamment en termes de dimensions, d'espèces et de valeur esthétique et écologique) pour 1 arbre de haute tige abattu sur une même unité foncière. En cas d'impossibilité technique avérée, ce principe de compensation pourra être ramené à 1 arbre replanté de valeur au moins équivalente pour 1 arbre abattu.

- *Traitement paysager des aires de stationnement de surface*

Les aires de stationnement extérieures doivent être conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

Il est exigé la plantation d'1 arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.

Les plantations doivent être réparties sur l'ensemble de l'aire de stationnement de manière à ombrager les places. Lorsque 75 % des places de stationnement sont recouvertes de panneaux photovoltaïques, les arbres qui seront plantés peuvent néanmoins être regroupés sur la parcelle.

Les arbres de haute tige existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

Ces plantations doivent être organisées dans une composition paysagère pérenne de qualité. Le traitement au sol des aires de stationnement doit permettre de faciliter l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées.

Les dispositions de l'article 11.1 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

11.2. Traitement des espaces perméables

Les espaces perméables doivent être intégrés dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, en tant que composante de paysage et de biodiversité, selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

La végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres doivent être pris en considération lors de l'établissement du projet. Celui-ci doit être étudié dans le sens d'une conservation maximum des plantations.

Le traitement des espaces perméables doit également prendre en compte :

- La gestion de l'eau pluviale, en relation avec la topographie, la géologie et la configuration du terrain, en limitant au strict nécessaire les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...) et en concevant un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modèles de terrain, bassins, noues, stockage enterré...);
- La superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés et plantés pour assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces perméables sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique;
- Les plantations existantes sur le terrain afin de prendre en considération lors de l'établissement du projet la végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres existants et de maintenir les sujets les plus significatifs dans l'aménagement des espaces végétalisés.

- *Traitement des espaces perméables à l'échelle de l'unité foncière*

Les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent.

Les dispositions de l'article 11.2 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article 12 : Stationnement

Conformément au Lexique (Titre I), les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) et celles figurant au **règlement graphique (pièce F : stationnement)** s'appliquent.

ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

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

- 14.1 - Eau potable
- 14.2 - Défense extérieure contre l'incendie
- 14.3 - Réseaux de chaleur
- 14.4 - Assainissement

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

Article 15 : Infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

ZONE 50AU - NOUVELLE GENDARMERIE

CARACTERE DE LA ZONE

Localisation

Le site dit « *nouvelle gendarmerie* » se situe au sud de la métropole, à l'ouest de la commune de Villeneuve-lès-Maguelone, en continuité de la partie urbanisée et en accroche avec la route métropolitaine n°116. Il est délimité à l'est par un tissu à vocation résidentielle pavillonnaire, au nord, par des petits collectifs, à l'ouest et au sud par des terres agricoles en friches et quelques constructions.

Principaux objectifs

L'aménagement de la « *Nouvelle gendarmerie* » vise à créer une brigade territoriale autonome de gendarmerie, intégrant les logements de fonction, dans le prolongement du tissu urbanisé de Villeneuve-lès-Maguelone. Ce projet confortera le pôle d'équipements existant au nord-ouest de la commune.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

Article 1 : Types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions destinées aux commerces et activités de service ;
- Les constructions destinées aux autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire ;
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances ;
- Les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs (H.L.L.) ;
- Le stationnement isolé de caravanes ;
- Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et des résidences mobiles de loisirs ;
- Les casses automobiles, dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides, de déchets ;
- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques à l'exception de ceux visés à l'article 2 ;
- Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques installées en toiture dont l'une des dimensions est supérieure à 25% de la hauteur du bâtiment ou supérieure à 5 mètres, support inclus ;
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagements admis dans la zone.

Article 2 : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées (hormis ceux visés à l'article 1 ci-dessus) ne sont admis qu'à condition :

- de s'intégrer de manière cohérente dans la zone et de contribuer à un aménagement de qualité de celle-ci, selon un schéma d'aménagement global, en conformité avec les dispositions du présent règlement et en compatibilité avec les orientations d'aménagement applicables à la zone ;
- et ce, lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à cette opération d'aménagement d'ensemble.

En outre, et sans préjudice des dispositions énoncées ci-avant, sont admises sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :

- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques exclusivement affectés aux services de secours, de sécurité et à l'exercice de l'autorité de l'Etat et des collectivités (pompiers, services d'urgence médicale, services de police et de gendarmerie, alerte et sécurité des populations...)

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 4 : Emprise

Emprise au sol :

Non réglementé.

Emprise bâtie :

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

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

Non règlementé.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non règlementé.

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

Non règlementé.

Article 8 : Hauteur maximale des constructions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), la hauteur maximale des constructions est déterminée au **règlement graphique (pièce B : hauteurs)**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article 9 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

9.1. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les dispositions de la **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et celles figurant au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)** s'appliquent.

9.2. Éléments de paysage et de patrimoine

Les éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural sont identifiés en **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et**

paysagère du présent **règlement écrit** et localisés au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)**.

Article 10 : Performances énergétiques et environnementales

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

Article 11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

11.1. Traitement paysager des espaces non bâtis

▪ *Plantations et arbres de haute tige*

Les plantations doivent être composées d'espèces locales, limitant les besoins en eau. Il est imposé au minimum 1 arbre de haute tige planté ou existant pour 100 m² d'espace perméable.

De manière générale, la plantation d'arbres de moyen à grand développement est à concevoir en pleine terre. Les emprises de pleine terre et le choix des espèces sont déterminés en cohérence afin de permettre un développement harmonieux des systèmes racinaires et des houppiers. Dans cette optique et afin de contribuer au paysage perçu depuis l'espace public, il est préconisé, le cas échéant, de valoriser les espaces de pleine terre situés à la fois dans la bande de retrait par rapport à l'espace public et dans la bande de retrait par rapport aux limites séparatives.

En cas d'abattage, il est demandé de replanter 2 arbres de haute tige de valeur au moins équivalente (notamment en termes de dimensions, d'espèces et de valeur esthétique et écologique) pour 1 arbre de haute tige abattu sur une même unité foncière. En cas d'impossibilité technique avérée, ce principe de compensation pourra être ramené à 1 arbre replanté de valeur au moins équivalente pour 1 arbre abattu.

▪ *Traitement paysager des aires de stationnement de surface*

Les aires de stationnement extérieures doivent être conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

Il est exigé la plantation d'1 arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.

Les plantations doivent être réparties sur l'ensemble de l'aire de stationnement de manière à ombrager les places. Lorsque 75 % des places de stationnement sont recouvertes de panneaux photovoltaïques, les arbres qui seront plantés peuvent néanmoins être regroupés sur la parcelle.

Les arbres de haute tige existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

Ces plantations doivent être organisées dans une composition paysagère pérenne de qualité. Le traitement au sol des aires de stationnement doit permettre de faciliter l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées.

Les dispositions de l'article 11.1 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

11.2. Traitement des espaces perméables

Les espaces perméables doivent être intégrés dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, en tant que composante de paysage et de biodiversité, selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

La végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres doivent être pris en considération lors de l'établissement du projet. Celui-ci doit être étudié dans le sens d'une conservation maximum des plantations.

Le traitement des espaces perméables doit également prendre en compte :

- La gestion de l'eau pluviale, en relation avec la topographie, la géologie et la configuration du terrain, en limitant au strict nécessaire les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...) et en concevant un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modelés de terrain, bassins, noues, stockage enterré...);
- La superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés et plantés pour assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces perméables sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique;
- Les plantations existantes sur le terrain afin de prendre en considération lors de l'établissement du projet la végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres existants et de maintenir les sujets les plus significatifs dans l'aménagement des espaces végétalisés.

▪ *Traitement des espaces perméables à l'échelle de l'unité foncière*

Les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent.

Les dispositions de l'article 11.2 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article 12 : Stationnement

Conformément au Lexique (Titre I), les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) et celles figurant au **règlement graphique (pièce F : stationnement)** s'appliquent.

ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

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

- 14.1 - Eau potable
- 14.2 - Défense extérieure contre l'incendie
- 14.3 - Réseaux de chaleur
- 14.4 - Assainissement

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

Article 15 : Infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

ZONE AU0

CARACTERE DE LA ZONE

La zone à urbaniser dite " zone AU0 " correspond à différents secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation pour lesquels les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à leur périphérie immédiate n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLUi comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

En l'état, elle se caractérise par son inconstructibilité, excepté pour l'extension mesurée des constructions existantes et les constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics liés aux réseaux d'énergie, de déplacements (autoroutiers, ferrés, routiers, fluvial, mobilités douces, etc.), de communications, à la sécurité et à la salubrité (gestion des risques, de l'eau, des déchets, assainissement, etc.).

32 secteurs divisent la zone, correspondant chacun à un projet d'urbanisation future :

- AU0-1 : Champ Moulygous
- AU0-2 : La Croix
- AU0-3 : Paradis
- AU0-4 : Mas Rouge
- AU0-5 : Veymala
- AU0-6 : Les Lignièrès
- AU0-7 : Castries sud-est est
- AU0-8 : Castries sud-est ouest
- AU0-9 : Girac
- AU0-10 : Les Moulières
- AU0-11 : La Barthe
- AU0-12 : Las Fonts
- AU0-13 : Puech long
- AU0-14 : Bellevue nord
- AU0-15 : Castelle
- AU0-16 : Le Pahon
- AU0-17 : Tambourin
- AU0-18 : Blanquette
- AU0-19 : François Delmas
- AU0-20 : Mas Julien
- AU0-21 : La Matelle sud
- AU0-22 : Méjean
- AU0-23 : Route de Sommières
- AU0-24 : Cantaussest est
- AU0-25 : Cave coopérative
- AU0-26 : Saint-Drézéry est
- AU0-27 : Montpeyre
- AU0-28 : Mijoulan ouest
- AU0-29 : Condamine nord
- AU0-30 : Les Violettes
- AU0-31 : Route de Saint-Drézéry
- AU0-32 : Lou Horts

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

Article 1 : Types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées à l'habitation à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées aux commerces et activités de service à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics à l'exception de celles visées à l'article 2
- Les constructions destinées aux autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire à l'exception de celles visées à l'article 2
- Les terrains de campings ou de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs (P.R.L) et les villages vacances ;
- Les résidences mobiles de loisirs et les Habitats Légers de Loisirs (H.L.L) ;
- Le stationnement isolé de caravanes ;
- Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et des résidences mobiles de loisirs ;
- Les casses automobiles, dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides, de déchets ;
- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques à l'exception de ceux visés à l'article 2 ;
- Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques installées en toiture dont l'une des dimensions est supérieure à 25% de la hauteur du bâtiment ou supérieure à 5 mètres, support inclus ;
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagements admis dans la zone ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation.

Article 2 : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), sont admises sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :

- La réhabilitation et l'extension mesurée des constructions existantes sous réserve qu'elle n'excède pas, à elle seule ou par répétition, 20 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi ;
- Les installations et ouvrages nécessaires aux services publics (hors pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques) liés aux réseaux d'énergie, de déplacements (autoroutiers, ferrés, routiers, fluvial, mobilités douces, etc.), de communications, à la sécurité et à la salubrité (gestion des risques, de l'eau, des déchets, assainissement, etc.) ;
- Les constructions nécessaires aux services publics (hors pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques) liés aux réseaux d'énergie, de déplacements (autoroutiers, ferrés, routiers, fluvial, mobilités douces, etc.), de communications, à la sécurité et à la salubrité (gestion des risques, de l'eau, des déchets, assainissement, etc.) dès lors que leur emprise au sol est inférieure ou égale à 30 m² ;
- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques exclusivement affectés aux services de secours, de sécurité et à l'exercice de l'autorité de l'Etat et des

collectivités (pompiers, services d'urgence médicale, services de police et de gendarmerie, alerte et sécurité des populations...);

- Les affouillements ou exhaussements des sols dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à des travaux de construction ou occupations et utilisations du sol admis dans la zone et réalisés sur l'unité foncière d'implantation dudit projet ou dès lors qu'ils participent à la lutte contre les risques ou nuisances de toute nature.

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 4 : Emprise

Non règlementé.

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

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'aux façades des constructions prises dans le plan vertical du nu de celles-ci.

Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Dispositions particulières indiquées au **règlement graphique (pièce A : zonage)** le long de certaines voies

Nonobstant les dispositions générales énoncées ci-avant, lorsqu'une limite de référence est fixée au **règlement graphique (pièce A : zonage)**, les constructions doivent être implantées à l'alignement (= limite de référence fixe) ou en recul (= limite de référence minimale) de cette limite de référence, comme indiqué au **règlement graphique (pièce A : zonage)**. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 5 mètres. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

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

Non règlementé.

Article 8 : Hauteur maximale des constructions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), la hauteur maximale des constructions est déterminée au **règlement graphique (pièce B : hauteurs)**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article 9 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

9.1. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les dispositions de la **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et celles figurant au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)** s'appliquent.

9.2. Éléments de paysage et de patrimoine

Les éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural sont identifiés en **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et localisés au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)**.

Article 10 : Performances énergétiques et environnementales

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

Article 11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

11.1. Traitement paysager des espaces non bâtis

▪ *Plantations et arbres de haute tige*

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

De manière générale, la plantation d'arbres de moyen à grand développement est à concevoir en pleine terre. Les emprises de pleine terre et le choix des espèces sont déterminés en cohérence afin de permettre un développement harmonieux des systèmes racinaires et des houppiers. Dans cette optique et afin de contribuer au paysage perçu depuis l'espace public, il est préconisé, le cas échéant, de valoriser les espaces de pleine terre situés à la fois dans la bande de retrait par rapport à l'espace public et dans la bande de retrait par rapport aux limites séparatives.

En cas d'abattage, il est demandé de replanter 2 arbres de haute tige de valeur au moins équivalente (notamment en termes de dimensions, d'espèces et de valeur esthétique et écologique) pour 1 arbre de haute tige abattu sur une même unité foncière. En cas d'impossibilité technique avérée, ce principe de compensation pourra être ramené à 1 arbre replanté de valeur au moins équivalente pour 1 arbre abattu.

▪ *Traitement paysager des aires de stationnement de surface*

Les aires de stationnement extérieures doivent être conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

Il est exigé la plantation d'1 arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.

Les plantations doivent être réparties sur l'ensemble de l'aire de stationnement de manière à ombrager les places. Lorsque 75 % des places de stationnement sont recouvertes de panneaux photovoltaïques, les arbres qui seront plantés peuvent néanmoins être regroupés sur la parcelle.

Les arbres de haute tige existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

Ces plantations doivent être organisées dans une composition paysagère pérenne de qualité. Le traitement au sol des aires de stationnement doit permettre de faciliter l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées.

Les dispositions de l'article 11.1 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

11.2. Traitement des espaces perméables

Les espaces perméables doivent être intégrés dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, en tant que composante de paysage et de biodiversité, selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

La végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres doivent être pris en considération lors de l'établissement du projet. Celui-ci doit être étudié dans le sens d'une conservation maximum des plantations.

Le traitement des espaces perméables doit également prendre en compte :

- La gestion de l'eau pluviale, en relation avec la topographie, la géologie et la configuration du terrain, en limitant au strict nécessaire les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...) et en concevant un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modèles de terrain, bassins, noues, stockage enterré...);
- La superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés et plantés pour assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces perméables sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique ;
- Les plantations existantes sur le terrain afin de prendre en considération lors de l'établissement du projet la végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres existants et de maintenir les sujets les plus significatifs dans l'aménagement des espaces végétalisés.

▪ *Traitement des espaces perméables à l'échelle de l'unité foncière*

Non réglementé.

Les dispositions de l'article 11.2 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article 12 : Stationnement

Conformément au Lexique (Titre I), les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) et celles figurant au **règlement graphique (pièce F : stationnement)** s'appliquent.

ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

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

14.1 - Eau potable

- 14.2 - Défense extérieure contre l'incendie
- 14.3 - Réseaux de chaleur
- 14.4 - Assainissement

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

Article 15 : Infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

La zone agricole (A) regroupe les espaces, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, à l'exception de ceux concernés par les dispositions de la « Loi Littoral » qui font l'objet d'une zone « AL » spécifique.

La zone agricole comporte 4 secteurs :

- Un secteur agricole « A » correspondant aux espaces au sein desquels les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole sont autorisées ;
- Un secteur agricole « At » caractérisé par la présence de réservoirs et corridors formant une trame écologique au sein de laquelle la constructibilité est davantage encadrée ;
- Un secteur agricole « Ap » sensible d'un point de vue paysager au sein duquel la constructibilité est très limitée ;
- Un secteur « As » comprenant cinq sous-secteurs correspondant à des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), localisés dans les espaces agricoles :
 - As1 visant la création de deux blocs de sanitaires destinés aux usagers du camping du Domaine de la Croix Saint Julien à Cournonsec ;
 - As2 visant l'extension de l'aire d'accueil des gens du voyage à Cournonterral ;
 - As3 pour permettre l'extension des serres agricoles de l'agro-écopôle de Mirabeau à Fabrègues ;
 - As4 pour permettre le développement de l'activité hôtelière et de réception du Domaine de Biar ;
 - As5 pour permettre l'agrandissement de la salle de restauration existante du Domaine de Biar à Lavérune.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

Article 1 : Types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

Sont interdits les destinations de constructions, usages des sols et natures d'activités autres que ceux qui sont autorisés sous conditions particulières visées à l'article 2 ci-après.

Article 2 : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions

Conformément au lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), sont admis sous réserve qu'ils n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :

Dans l'ensemble de la zone

- Les constructions (ainsi que leur réhabilitation et extension), les installations et ouvrages nécessaires aux services publics (hors pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques) y compris ceux liés aux réseaux d'énergie, de déplacements (autoroutiers, ferrés, routiers, fluvial, mobilités douces, etc.), de communications, à la sécurité et à la salubrité (gestion des risques, de l'eau, des déchets, assainissement, etc.) dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Les travaux, aménagements et installations légères nécessaires à la protection, à l'entretien, à la restauration, à la gestion, à la connaissance et à la mise en valeur de la biodiversité ou nécessaires à la gestion du risque incendie, sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
 - o qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
 - o qu'ils n'excèdent pas 300 m² d'emprise au sol par unité foncière ;
- Le changement de destination des bâtiments repérés au **règlement graphique (pièce A : zonage)**, quelle que soit leur destination future, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et ne conduit pas à accroître l'exposition des biens et des personnes aux risques d'inondation et de feux de forêt ;
- Les travaux d'adaptation et de réfection des constructions existantes ;
- Les affouillements ou exhaussements des sols dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à des travaux de construction ou occupations et utilisations du sol admis dans la zone et réalisés sur l'unité foncière d'implantation dudit projet ou dès lors qu'ils participent à la lutte contre les risques ou nuisances de toute nature.
- La surélévation des pylônes et poteaux existants supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques ;
- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques exclusivement affectés aux services de secours, de sécurité et à l'exercice de l'autorité de l'Etat et des collectivités (pompiers, services d'urgence médicale, services de police et de gendarmerie, alerte et sécurité des populations...);

En secteur A :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées ;
- Les logements (hors annexes) nécessaires à l'exploitation agricole dès lors qu'une présence permanente et rapprochée de l'exploitation est impérative, à raison d'un logement par exploitation et sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
 - o que la surface de plancher du logement n'excède pas 120 m² ;
 - o que le logement soit intégré dans le volume d'un bâtiment d'exploitation (existant ou projeté) ou en extension directe de celui-ci ;
- L'extension mesurée des habitations existantes (hors annexes), nécessaires à une exploitation agricole, dès lors qu'elle ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
 - o qu'elle n'ait pas pour effet de créer un logement supplémentaire ;
 - o qu'elle n'excède pas, à elle seule ou par répétition, 20 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi, dans la limite de 120 m² de surface de plancher totale ;
 - o qu'elle n'excède pas, à elle seule ou par répétition, 20 m² d'emprise au sol supplémentaire.
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation et au conditionnement des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Les locaux de commercialisation des produits agricoles constituant le prolongement de l'acte de production, dans les conditions cumulatives suivantes :
 - o la surface de plancher ne doit pas excéder 50 m² par point de vente ;
 - o un seul point de vente par exploitation ;
 - o que le point de vente soit intégré dans le volume d'un bâtiment d'exploitation (existant ou projeté) ou en extension directe de celui-ci.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement liées aux constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics et aux constructions nécessaires à l'exploitation agricole admis dans la zone sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
 - o qu'elles n'entraînent pas des nuisances inacceptables pour leur voisinage, en raison du peu de nuisance de l'établissement ou des mesures de réduction de ces nuisances,
 - o que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant,
 - o qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- L'extension mesurée des habitations existantes (hors annexes), non liées à une exploitation agricole, dès lors qu'elle ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
 - o qu'elle n'ait pas pour effet de créer un logement supplémentaire ;
 - o qu'elle n'excède pas, à elle seule ou par répétition, 20 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi, dans la limite de 120 m² de surface de plancher totale ;
 - o qu'elle n'excède pas, à elle seule ou par répétition, 20 m² d'emprise au sol supplémentaire.

En secteur At :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole affectées au stockage et à l'entretien de matériel agricole ainsi que les constructions et installations nécessaires à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées, dès lors que leur emprise au sol totale est inférieure à 300 m² par unité foncière ;
- Les tunnels et serres dédiés aux productions agricoles, hors stockage et entretien du matériel agricole, et nécessaires à l'exploitation agricole dès lors que leur emprise au sol totale est inférieure à 2000 m² par unité foncière. Les tunnels et serres dédiés aux productions agricoles, hors stockage et entretien du matériel agricole, et nécessaires à l'exploitation agricole pourront toutefois présenter une emprise au sol supérieure à 2000 m² sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
 - o ne pas compromettre la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques ;
 - o ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de la zone et des lieux avoisinants, au site et au paysage de par leur aspect, leur volume et leur orientation ;
 - o présenter un caractère réversible.
- L'extension mesurée des constructions existantes nécessaires à l'exploitation agricole sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
 - o qu'elle ne concerne pas le logement nécessaire à l'exploitation agricole ;
 - o qu'elle n'ait pas pour effet de créer un logement supplémentaire ;
 - o qu'elle n'excède pas, à elle seule ou par répétition, 20 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi, dans la limite de 150 m² d'emprise au sol supplémentaire.
- L'extension mesurée des habitations existantes (hors annexes), nécessaires à une exploitation agricole, dès lors qu'elle ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
 - o qu'elle n'ait pas pour effet de créer un logement supplémentaire ;
 - o qu'elle n'excède pas, à elle seule ou par répétition, 15 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi, dans la limite de 120 m² de surface de plancher totale,
 - o qu'elle n'excède pas, à elle seule ou par répétition, 15 m² d'emprise au sol supplémentaire ;
- L'extension mesurée des habitations existantes (hors annexes), non liées à une exploitation agricole, dès lors qu'elle ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
 - o qu'elle n'ait pas pour effet de créer un logement supplémentaire ;
 - o qu'elle n'excède pas, à elle seule ou par répétition, 15 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi, dans la limite de 120 m² de surface de plancher totale,
 - o qu'elle n'excède pas, à elle seule ou par répétition, 15 m² d'emprise au sol supplémentaire ;

En secteur Ap :

- L'extension mesurée des constructions existantes nécessaires à l'exploitation agricole sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
 - o qu'elle ne concerne pas le logement nécessaire à l'exploitation agricole,
 - o qu'elle n'ait pas pour effet de créer un logement supplémentaire,
 - o qu'elle n'excède pas, à elle seule ou par répétition, 20 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi dans la limite de 150 m² d'emprise au sol supplémentaire.

En sous-secteur As1 :

- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique.

En sous-secteur As2 :

- Les constructions destinées aux autres équipements recevant du public ;
- Les constructions destinées à l'hébergement.

En sous-secteur As3 :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole liés à l'agro-écopôle de Mirabeau ;
- Les constructions destinées aux entrepôts sous réserve qu'elles soient liées à l'agro-écopôle de Mirabeau.

En sous-secteur As4 :

- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique ;
- Les constructions destinées à la restauration.

En sous-secteur As5 :

- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique ;
- Les constructions destinées à la restauration.

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 4 : Emprise

Emprise au sol :
Non règlementée.

Emprise bâtie :

En secteur A, At et Ap : non réglementé

En sous-secteur As1 : l'emprise bâtie des constructions nouvelles doit être inférieure ou égale à 40 m².

En sous-secteur As2 : l'emprise bâtie des constructions nouvelles doit être inférieure ou égale à 300 m².

En sous-secteur As3 : l'emprise bâtie doit être inférieure ou égale à 5000 m².

En sous-secteur As4 : non réglementé

En sous-secteur As5 : non réglementé

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

Conformément au lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'aux façades des constructions prises dans le plan vertical du nu de celles-ci :

Dispositions générales

En secteurs A, At et Ap : Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 10 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

En sous-secteur As1 : non réglementé

En sous-secteur As2 : non réglementé

En sous-secteur As3 : non réglementé

En sous-secteur As4 : non réglementé

En sous-secteur As5 : non réglementé

Dispositions particulières indiquées au **règlement graphique (pièce A : zonage)** le long de certaines voies

Nonobstant les dispositions générales énoncées ci-avant, lorsqu'une limite de référence est fixée au **règlement graphique (pièce A : zonage)**, les constructions doivent être implantées à l'alignement (= limite de référence fixe) ou en recul (= limite de référence minimale) de cette limite de référence, comme indiqué au **règlement graphique (pièce A : zonage)**.

Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être autorisées lorsqu'il s'agit de constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Conformément au lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

Dispositions générales

En secteurs A, At et Ap : Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à 10 mètres minimum.

En sous-secteur As1 : non réglementé

En sous-secteur As2 : non réglementé

En sous-secteur As3 : non réglementé

En sous-secteur As4 : non réglementé

En sous-secteur As5 : non réglementé

Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être autorisées lorsqu'il s'agit de constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics.

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

non réglementé

Article 8 : Hauteur maximale des constructions

Conformément au lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), la hauteur maximale des constructions est de :

En secteurs A, At et Ap :

- Constructions nécessaires à l'exploitation agricole : 11 mètres,
- Serres et tunnels de production agricole : 4 mètres,
- Logements nécessaires ou non à l'exploitation agricole : R+1,
- Autres : non renseigné.

En sous-secteur As1 : 3 mètres

En sous-secteur As2 : 4 mètres

En sous-secteur As3 : 4 mètres

En sous-secteur As4 : 11 mètres

En sous-secteur As5 : 8 mètres

Article 9 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Conformément au lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**)

9.1. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Tous les travaux, ouvrages, installations, aménagements paysagers, constructions ou aménagements de constructions existantes, par leur situation, leurs dimensions, leur conception, leur mode de réalisation ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, doivent prendre en compte l'intérêt et la qualité des lieux, des sites, des paysages urbains, agricoles et naturels ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

▪ **Affouillements / exhaussements**

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne doivent pas aggraver l'écoulement naturel des eaux de pluie sur les fonds voisins, ni conduire à l'émergence des constructions dans le paysage. Dans le cas de terrains en pente, il convient de veiller à bien s'adapter aux courbes de niveau du terrain naturel.

▪ **Insertion des constructions**

Les constructions, de par leur implantation et leur configuration, ne doivent pas porter atteinte aux éléments du paysage et du patrimoine, identifiés au règlement graphique.

Les projets de construction doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect. Ils doivent également prendre en considération les constructions déjà implantées sur le terrain pour créer une harmonie d'ensemble et ainsi participer à la mise en valeur du cadre bâti global. A ce titre, les projets d'expression contemporaine (créations, réhabilitations, extensions...) sont autorisés lorsqu'ils s'inscrivent dans ces objectifs et participent à la qualité du paysage dans lequel ils s'insèrent.

▪ **Aspect extérieur des constructions**

L'ensemble des façades et pignons des constructions doit recevoir un traitement de qualité équivalente.

D'une manière générale, les façades et toitures des constructions doivent être conçues avec des matériaux d'aspect mat, en privilégiant des teintes claires mais non blanches (ex. : ocres, beige, orange très clair, bisque clair, etc.).

S'agissant des projets de réhabilitation, de rénovation, d'extension ou de surélévation, leur conception doit prendre en compte la composition des bâtiments existants (proportions, rythme et taille des ouvertures, modénatures, couleurs...) de manière à préserver une unité d'ensemble.

L'emploi de matériaux bruts (pierre, bois, béton banché...) est autorisé à condition que leur mise en œuvre soit de qualité, concoure à l'harmonie architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion paysagère dans le site. En revanche, l'emploi à nu des matériaux bruts destinés à être revêtus est interdit (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtres, agglomérés, etc.).

▪ **Dispositions spécifiques concernant les bâtiments d'exploitation**

Les effets de murs aveugles ou de façade massive doivent être évités en recourant à des percements, un traitement différencié de matériaux ou un accompagnement paysager.

▪ **Dispositions spécifiques concernant les aires de stationnement et de stockage**

Les aires de stationnement doivent être conçues de manière à limiter leur impact visuel depuis les espaces ouverts à la circulation publique, notamment par leur localisation et/ou leur végétalisation (haies, plantation d'arbres).

Les surfaces de stockage et de manutention doivent être localisées à l'arrière de la construction, sauf en cas d'impossibilité liée à la configuration du terrain, et faire l'objet d'un traitement soigné permettant d'en limiter l'impact visuel depuis tout espace ouvert à la circulation publique. En particulier, les aires de stockage doivent être ceinturées de plantations denses permettant de les rendre invisibles.

▪ **Clôtures**

Les clôtures doivent constituer un élément intégré au projet global de construction. Elles doivent, tant par leur hauteur que par les matériaux employés, préserver l'équilibre des composantes du paysage dans lequel elles s'insèrent. Une attention particulière doit donc être apportée dans leur conception et leur réalisation, notamment en évitant l'usage d'une multiplicité de matériaux, en les traitant en harmonie avec la construction principale et en tenant compte, le cas échéant, de l'aspect des clôtures adjacentes. Les systèmes d'ouverture (portail, portillon...) devront être intégrés au dessin général des clôtures.

Dans le cas de clôtures existantes à valeur patrimoniale (grilles et barreaudages en fer forgé, murs en restanque...), le maintien et la restauration doivent être privilégiés.

Dans le cas de clôtures nouvelles, seules sont autorisées les clôtures ajourées de 2 m de hauteur maximum, sans aucun soubassement ni élément maçonné, sauf le cas échéant, aux points d'ouverture. Ces obligations ne s'appliquent pas dans les cas particuliers énumérés ci-après :

- nuisances phoniques en bordure des infrastructures terrestres classées de 1 à 5 ;
- reconstitution des équipements existants,
- harmonie de la clôture par rapport aux clôtures avoisinantes.

Les clôtures nouvelles devront également intégrer, tous les 5 mètres, des ouvertures d'au moins 20 X 20 cm au niveau du sol permettant le libre écoulement des eaux et le passage de la petite faune.

Les haies doublant les clôtures devront privilégier les essences variées, locales et non-allergènes. Dans le cas spécifique des limites des unités foncières situées en bordure d'une zone urbaine existante ou d'une zone à urbaniser, les haies sont imposées sur une épaisseur de 1m minimum.

▪ **Installations et ouvrages techniques**

L'ensemble des dispositifs et installations techniques (conduits, gaines de ventilation, appareils de climatisation...) doit être localisé, dans la mesure du possible, à l'intérieur des constructions. A défaut, ces éléments devront présenter un impact visuel, depuis les espaces ouverts à la circulation publique, le plus réduit possible.

Le parcours des descentes d'évacuation des eaux pluviales doit s'inscrire dans la composition des façades.

Sauf impossibilité technique avérée, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (panneaux solaires, petites éoliennes urbaines...) doivent être intégrés à l'architecture des constructions.

Les ouvrages techniques de raccordement aux réseaux tels que les postes électriques, de gaz, numériques... sont intégrés à la construction. En cas d'impossibilité technique avérée, il est demandé d'intégrer ces ouvrages aux clôtures, de manière qualitative et la moins visible possible.

Le cas échéant, les dispositifs hydrauliques des projets doivent être intégrés dans le cadre d'aménagements paysagers ou, à défaut, être dissimulés.

9.2. Eléments de paysage et de patrimoine

Les éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural sont identifiés en **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et localisés au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)**.

Article 10 : Performances énergétiques et environnementales

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

Article 11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

Non réglementé

Article 12 : Stationnement

Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) et les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce F : stationnement)** s'appliquent.

ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

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

14.1 - Eau potable

14.2 - Défense extérieure contre l'incendie

14.3 - Réseaux de chaleur

14.4 - Assainissement

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

Article 15 : Infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

ZONE AL

CARACTERE DE LA ZONE

La zone agricole littorale (AL) regroupe les espaces, équipés ou non, situés dans les communes soumises à la Loi Littoral, à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.

La zone agricole littorale comporte 4 secteurs :

- Un secteur agricole « AL » correspondant aux espaces au sein desquels les nouvelles constructions et installations sont autorisées sous réserve qu'elles soient implantées en continuité avec les agglomérations et villages existants ;
- Un secteur agricole « ALt » caractérisé par la présence de réservoirs et corridors formant une trame écologique au sein de laquelle la constructibilité est davantage encadrée. Les nouvelles constructions y sont autorisées uniquement en continuité avec les agglomérations et villages existants ;
- Un secteur agricole « ALcoup » constitutif de coupure d'urbanisation au sens de la loi Littoral ;
- Un secteur agricole « ALrem » constitutif « d'espaces remarquables » au sens de la loi Littoral.

Par dérogation au principe d'extension de l'urbanisation en continuité avec les agglomérations et villages existants, les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles peuvent être autorisées avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites et de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Ces opérations ne peuvent être autorisées qu'en dehors des espaces proches du rivage (EPR) identifiés au **règlement graphique (pièce A : zonage)**. Le changement de destination de ces constructions ou installations est interdit.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

Article 1 : Types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

Sont interdits les destinations de constructions, usages des sols et natures d'activités autres que ceux qui sont autorisés sous conditions particulières visées à l'article 2 ci-après.

Article 2 : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions

Conformément au lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), sont admis sous réserve qu'ils n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant ;

Dans l'ensemble de la zone :

- Le changement de destination des bâtiments repérés au **règlement graphique (pièce A : zonage)**, quelle que soit leur destination future, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et ne conduit pas à accroître l'exposition des biens et des personnes aux risques d'inondation et de feux de forêt ;

En secteurs AL, Alt et ALcoup :

- Les constructions ainsi que leur réhabilitation et extension, les installations et ouvrages nécessaires aux services publics, hors pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques, y compris ceux liés aux réseaux d'énergie, de déplacements (autoroutiers, ferrés, routiers, fluvial, mobilités douces, etc.), de communications, à la sécurité et à la salubrité (gestion des risques, de l'eau, des déchets, assainissement, etc.) sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
 - o qu'ils sont implantés en continuité avec les agglomérations et villages existants ;
 - o qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Les travaux, aménagements et installations légères nécessaires à la protection, à l'entretien, à la restauration, à la gestion, à la connaissance et à la mise en valeur de la biodiversité ou nécessaires à la gestion du risque incendie, sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
 - o qu'ils sont implantés en continuité avec les agglomérations et villages existants ;
 - o qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
 - o qu'ils n'excèdent pas 300 m² d'emprise au sol par unité foncière ;
- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques exclusivement affectés aux services de secours, de sécurité et à l'exercice de l'autorité de l'Etat et des collectivités (pompiers, services d'urgence médicale, services de police et de gendarmerie, alerte et sécurité des populations...) dès lors qu'ils sont implantés en continuité avec les agglomérations et villages existants ;
- La surélévation des pylônes et poteaux existants supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques ;
- Les affouillements ou exhaussements des sols dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à des travaux de construction ou occupations et utilisations du sol admis dans la zone et réalisés sur l'unité foncière

d'implantation dudit projet ou dès lors qu'ils participent à la lutte contre les risques ou nuisances de toute nature.

- Les travaux d'adaptation et de réfection des constructions existantes ;

En secteurs Alt et Alcoup :

- L'extension mesurée des constructions existantes nécessaires à l'exploitation agricole sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
 - o qu'elle ne concerne pas le logement nécessaire à l'exploitation agricole ;
 - o qu'elle n'ait pas pour effet de créer un logement supplémentaire ;
 - o qu'elle n'excède pas, à elle seule ou par répétition, 20 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi, dans la limite de 150 m² d'emprise au sol supplémentaire.
- L'extension mesurée des habitations existantes (hors annexes), nécessaires à une exploitation agricole, dès lors qu'elle ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
 - o qu'elle n'ait pas pour effet de créer un logement supplémentaire ;
 - o qu'elle n'excède pas, à elle seule ou par répétition, 15 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi, dans la limite de 120 m² de surface de plancher totale,
 - o qu'elle n'excède pas, à elle seule ou par répétition, 15 m² d'emprise au sol supplémentaire ;
- L'extension mesurée des habitations existantes (hors annexes), non liées à une exploitation agricole, dès lors qu'elle ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
 - o qu'elle n'ait pas pour effet de créer un logement supplémentaire ;
 - o qu'elle n'excède pas, à elle seule ou par répétition, 15 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi, dans la limite de 120 m² de surface de plancher totale,
 - o qu'elle n'excède pas, à elle seule ou par répétition, 15 m² d'emprise au sol supplémentaire ;

En secteur AL :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées :
 - o sous réserve d'être implantées en continuité des agglomérations et villages existants ou d'être implantées en dérogeant au principe d'extension de l'urbanisation en continuité avec les agglomérations et villages existants, hors espaces proches du rivage (EPR) identifiés au **règlement graphique (pièce A : zonage)**, après accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites et de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.
- Les logements (hors annexes) nécessaires à l'exploitation agricole dès lors qu'une présence permanente et rapprochée de l'exploitation est impérative, à raison d'un logement par exploitation et sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
 - o que la surface de plancher du logement n'excède pas 120 m²,
 - o que le logement soit intégré dans le volume d'un bâtiment d'exploitation (existant ou projeté) ou en extension directe de celui-ci ;
 - o que le logement soit implanté en continuité des agglomérations et villages existants ou implanté en dérogeant au principe d'extension de l'urbanisation en continuité avec les agglomérations et villages existants, hors espaces proches du rivage (EPR) identifiés au **règlement graphique (pièce A : zonage)**, avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites et de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

- L'extension mesurée des habitations existantes (hors annexes), nécessaires à une exploitation agricole, dès lors qu'elle ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
 - o qu'elle n'ait pas pour effet de créer un logement supplémentaire ;
 - o qu'elle n'excède pas, à elle seule ou par répétition, 20 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi, dans la limite de 120 m² de surface de plancher totale ;
 - o qu'elle n'excède pas, à elle seule ou par répétition, 20 m² d'emprise au sol supplémentaire.
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation et au conditionnement lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :
 - o sous réserve d'être implantées en continuité des agglomérations et villages existants ou d'être implantées en dérogeant au principe d'extension de l'urbanisation en continuité avec les agglomérations et villages existants, hors espaces proches du rivage (EPR) identifiés au **règlement graphique (pièce A : zonage)**, après accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites et de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers,.
- Les locaux de commercialisation des produits agricoles constituant le prolongement de l'acte de production, dans les conditions cumulatives suivantes :
 - o la surface de plancher ne doit pas excéder 50 m² par point de vente ;
 - o un seul point de vente par exploitation ;
 - o que le point de vente soit intégré dans le volume d'un bâtiment d'exploitation (existant ou projeté) ou en extension directe de celui-ci.
 - o que le local de commercialisation soit implanté en continuité des agglomérations et villages existants ou qu'il soit implanté en dérogeant au principe d'extension de l'urbanisation en continuité avec les agglomérations et villages existants, hors espaces proches du rivage (EPR) identifiés au **règlement graphique (pièce A : zonage)**, après accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites et de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement liées aux constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics admis dans la zone sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
 - o qu'elles n'entraînent pas des nuisances inacceptables pour leur voisinage, en raison du peu de nuisance de l'établissement ou des mesures de réduction de ces nuisances,
 - o que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant,
 - o qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
 - o qu'elles sont implantées en continuité des agglomérations et villages ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement liées aux constructions nécessaires à l'exploitation agricole admis dans la zone sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
 - o qu'elles n'entraînent pas des nuisances inacceptables pour leur voisinage, en raison du peu de nuisance de l'établissement ou des mesures de réduction de ces nuisances,
 - o que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant,
 - o qu'elles sont implantées en continuité des agglomérations et villages existants ou qu'elles sont implantées en dérogeant au principe d'extension de l'urbanisation en continuité avec les agglomérations et villages existants, hors espaces proches du rivage (EPR) identifiés au règlement graphique, après accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, après avis

de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites et de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers ;

- L'extension mesurée des habitations existantes (hors annexes), non liées à une exploitation agricole, dès lors qu'elle ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
 - o qu'elle n'ait pas pour effet de créer un logement supplémentaire ;
 - o qu'elle n'excède pas, à elle seule ou par répétition, 20 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi, dans la limite de 120 m² de surface de plancher totale ;
 - o qu'elle n'excède pas, à elle seule ou par répétition, 20 m² d'emprise au sol supplémentaire.

En secteur ALt :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole affectées au stockage et à l'entretien de matériel agricole ainsi que les constructions et installations nécessaires à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
 - o que leur emprise au sol totale est inférieure à 300 m² par unité foncière ;
 - o qu'elles sont implantées en continuité des agglomérations et villages existants ou qu'elles sont implantées en dérogeant au principe d'extension de l'urbanisation en continuité avec les agglomérations et villages existants, hors espaces proches du rivage (EPR) identifiés au **règlement graphique (pièce A : zonage)**, après accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites et de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers,.
- Les tunnels et serres de productions agricoles dédiés aux productions agricoles (hors stockage et entretien du matériel agricole) et nécessaires à l'exploitation agricole sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
 - o que leur emprise au sol totale est inférieure à 2000 m² par unité foncière.
 - o qu'ils soient implantés en continuité des agglomérations et villages existants ou qu'ils soient implantés en dérogeant au principe d'extension de l'urbanisation en continuité avec les agglomérations et villages existants, hors espaces proches du rivage (EPR) identifiés au **règlement graphique (pièce A : zonage)**, après accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites et de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Les tunnels et serres dédiés aux productions agricoles, hors stockage et entretien du matériel agricole, et nécessaires à l'exploitation agricole pourront toutefois présenter une emprise au sol supérieure à 2000 m² sous réserve des conditions cumulatives suivantes :

- o ne pas compromettre la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques ;
- o ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de la zone et des lieux avoisinants, au site et au paysage de par leur aspect, leur volume et de leur orientation ;
- o présenter un caractère réversible.

En secteur Alcoup :

- Les tunnels et serres dédiés aux productions agricoles, hors stockage et entretien du matériel agricole, et nécessaires à l'exploitation agricole sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
 - o ne pas compromettre le caractère de coupure d'urbanisation à l'échelle de l'ensemble de la zone ;
 - o ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de la zone et des lieux avoisinants, au site et au paysage de par leur aspect, leur volume et de leur orientation ;

- présenter un caractère réversible.
- qu'ils soient implantés en continuité des agglomérations et villages existants ou qu'ils soient implantés en dérogeant au principe d'extension de l'urbanisation en continuité avec les agglomérations et villages existants, hors espaces proches du rivage (EPR) identifiés au **règlement graphique (pièce A : zonage)**, après accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites et de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

En secteur ALrem :

Les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

- Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les équipements légers et démontables nécessaires à leur préservation et à leur restauration, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public et sous réserve que ces aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel ;
- Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible, sous réserve que ces aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel ;
- La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques et sous réserve d'être conçues de manière à permettre un retour du site à l'état naturel ;
- A l'exclusion de toute forme d'hébergement, à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes et sous réserve d'être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :
 - Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol n'excèdent pas 50 m² ;
 - Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;
 - A la condition que leur localisation dans ces espaces corresponde à des nécessités techniques, les canalisations nécessaires aux services publics ou aux activités économiques, dès lors qu'elles sont enfouies et qu'elles laissent le site dans son état naturel après enfouissement, et que l'emprise au sol des aménagements réalisés n'excède pas 5 m².
- Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre des monuments historiques ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre du paysage.

- Les équipements d'intérêt général nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux.

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 4 : Emprise

Emprise au sol :
Non règlementée.

Emprise bâtie :
Non règlementée

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

Conformément au lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'aux façades des constructions prises dans le plan vertical du nu de celles-ci.

Dans l'ensemble de la zone :

Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 10 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

Dispositions particulières indiquées au **règlement graphique (pièce A : zonage)** le long de certaines voies

Nonobstant les dispositions générales énoncées ci-avant, lorsqu'une limite de référence est fixée au **règlement graphique (pièce A : zonage)**, les constructions doivent être implantées à l'alignement (= limite de référence fixe) ou en recul (= limite de référence minimale) de cette limite de référence, comme indiqué au **règlement graphique (pièce A : zonage)**.

Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être autorisées lorsqu'il s'agit de constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Conformément au lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

Dans l'ensemble de la zone :

Dispositions générales

Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à 10 mètres minimum.

Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être autorisées lorsqu'il s'agit de constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics.

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

Non réglementé

Article 8 : Hauteur maximale des constructions

Conformément au lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), la hauteur maximale des constructions est de :

- Constructions nécessaires à l'exploitation agricole : 11 mètres,
- Serres et tunnels de production agricole : 4 mètres,
- Logements nécessaires ou non à l'exploitation agricole : R+1,
- Autres : non renseigné.

Article 9 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Conformément au lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

9.1. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Tous les travaux, ouvrages, installations, aménagements paysagers, constructions ou aménagements de constructions existantes, par leur situation, leurs dimensions, leur conception, leur mode de réalisation ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, doivent prendre en compte l'intérêt et la qualité des lieux, des sites, des paysages urbains, agricoles et naturels ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

▪ **Affouillements / exhaussements**

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne doivent pas aggraver l'écoulement naturel des eaux de pluie sur les fonds voisins, ni conduire à l'émergence des constructions dans le paysage. Dans le cas de terrains en pente, il convient de veiller à bien s'adapter aux courbes de niveau du terrain naturel.

▪ **Insertion des constructions**

Les constructions, de par leur implantation et leur configuration, ne doivent pas porter atteinte aux éléments du paysage et du patrimoine, identifiés au règlement graphique.

Les projets de construction doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect. Ils doivent également prendre en considération les constructions déjà implantées sur le terrain pour créer une harmonie d'ensemble et ainsi participer à la mise en valeur du cadre bâti global. A ce titre, les projets d'expression contemporaine (créations, réhabilitations, extensions...) sont autorisés lorsqu'ils s'inscrivent dans ces objectifs et participent à la qualité du paysage dans lequel ils s'insèrent.

▪ **Aspect extérieur des constructions**

L'ensemble des façades et pignons des constructions doit recevoir un traitement de qualité équivalente.

D'une manière générale, les façades et toitures des constructions doivent être conçues avec des matériaux d'aspect mat, en privilégiant des teintes claires mais non blanches (ex. : ocres, beige, orange très clair, bisque clair, etc.).

S'agissant des projets de réhabilitation, de rénovation, d'extension ou de surélévation, leur conception doit prendre en compte la composition des bâtiments existants (proportions, rythme et taille des ouvertures, modénatures, couleurs...) de manière à préserver une unité d'ensemble.

L'emploi de matériaux bruts (pierre, bois, béton banché...) est autorisé à condition que leur mise en œuvre soit de qualité, concoure à l'harmonie architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion paysagère dans le site. En revanche, l'emploi à nu des matériaux bruts destinés à être revêtus est interdit (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtres, agglomérés, etc.).

▪ **Dispositions spécifiques concernant les bâtiments d'exploitation**

Les effets de murs aveugles ou de façade massive doivent être évités en recourant à des percements, un traitement différencié de matériaux ou un accompagnement paysager

▪ **Dispositions spécifiques concernant les aires de stationnement et de stockage**

Les aires de stationnement doivent être conçues de manière à limiter leur impact visuel depuis les espaces ouverts à la circulation publique, notamment par leur localisation et/ou leur végétalisation (haies, plantation d'arbres).

Les surfaces de stockage et de manutention doivent être localisées à l'arrière de la construction, sauf en cas d'impossibilité liée à la configuration du terrain, et faire l'objet d'un traitement soigné permettant d'en limiter l'impact visuel depuis tout espace ouvert à la circulation publique. En particulier, les aires de stockage doivent être ceinturées de plantations denses permettant de les rendre invisibles.

▪ **Clôtures**

Les clôtures doivent constituer un élément intégré au projet global de construction. Elles doivent, tant par leur hauteur que par les matériaux employés, préserver l'équilibre des composantes du paysage dans lequel elles s'insèrent. Une attention particulière doit donc être apportée dans leur conception et leur réalisation, notamment en évitant l'usage d'une multiplicité de matériaux, en les traitant en harmonie avec la construction principale et en tenant compte, le cas échéant, de l'aspect des clôtures adjacentes. Les systèmes d'ouverture (portail, portillon...) devront être intégrés au dessin général des clôtures.

Dans le cas de clôtures existantes à valeur patrimoniale (grilles et barreaudages en fer forgé, murs en restanque...), le maintien et la restauration doivent être privilégiés.

Dans le cas de clôtures nouvelles, seules sont autorisées les clôtures ajourées de 2 m de hauteur maximum, sans aucun soubassement ni élément maçonné, sauf le cas échéant, aux points d'ouverture. Ces obligations ne s'appliquent pas dans les cas particuliers énumérés ci-après :

- nuisances phoniques en bordure des infrastructures terrestres classées de 1 à 5 ;
- reconstitution des équipements existants,
- harmonie de la clôture par rapport aux clôtures avoisinantes.

Les clôtures nouvelles devront également intégrer, tous les 5 mètres, des ouvertures d'au moins 20 X 20 cm au niveau du sol permettant le libre écoulement des eaux et le passage de la petite faune.

Les haies doublant les clôtures devront privilégier les essences variées, locales et non-allergènes. Dans le cas spécifique des limites des unités foncières situées en bordure d'une zone urbaine existante ou d'une zone à urbaniser, les haies sont imposées sur une épaisseur de 1m minimum.

▪ **Installations et ouvrages techniques**

L'ensemble des dispositifs et installations techniques (conduits, gaines de ventilation, appareils de climatisation...) doit être localisé, dans la mesure du possible, à l'intérieur des constructions. A défaut, ces éléments devront présenter un impact visuel, depuis les espaces ouverts à la circulation publique, le plus réduit possible.

Le parcours des descentes d'évacuation des eaux pluviales doit s'inscrire dans la composition des façades.

Sauf impossibilité technique avérée, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (panneaux solaires, petites éoliennes urbaines...) doivent être intégrés à l'architecture des constructions.

Les ouvrages techniques de raccordement aux réseaux tels que les postes électriques, de gaz, numériques... sont intégrés à la construction. En cas d'impossibilité technique avérée, il est demandé d'intégrer ces ouvrages aux clôtures, de manière qualitative et la moins visible possible.

Le cas échéant, les dispositifs hydrauliques des projets doivent être intégrés dans le cadre d'aménagements paysagers ou, à défaut, être dissimulés.

9.2. Éléments de paysage et de patrimoine

Les éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural sont identifiés en **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et localisés au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)**.

Article 10 : Performances énergétiques et environnementales

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

Article 11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

Non réglementé

Article 12 : Stationnement

Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) et les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce F : stationnement)** s'appliquent. s'appliquent.

ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

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

- 14.1 - Eau potable
- 14.2 - Défense extérieure contre l'incendie
- 14.3 - Réseaux de chaleur
- 14.4 - Assainissement

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

Article 15 : Infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

TITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

La zone naturelle et forestière (N) regroupe les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, de l'existence d'une exploitation forestière, de leur caractère d'espaces naturels, de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ou de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Les communes couvertes par les dispositions de la Loi Littoral font l'objet d'une zone « NL » spécifique.

La zone naturelle et forestière comporte 4 secteurs :

- Un secteur naturel « N » regroupant la plupart des espaces naturels et forestiers du territoire ;
- Un secteur naturel « Nt » caractérisé par la présence de réservoirs et corridors formant une trame écologique au sein de laquelle la constructibilité est davantage encadrée ;
- Un secteur naturel « Npv » affecté à l'accueil potentiel de centrales photovoltaïques au sol en raison du caractère dégradé ou fortement anthropique des secteurs considérés (anciennes décharges, abords d'infrastructures de transports...).
- Un secteur « Ns » comprenant quatre sous-secteurs correspondant à des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), localisés dans les espaces naturels :
 - Ns1 recouvrant le domaine de Mirabeau à Fabrègues dans lequel des constructions nouvelles, des travaux de démolition/reconstruction, de réhabilitation et d'extension du bâti existant sont autorisés ;
 - Ns2 pour permettre l'extension du complexe funéraire existant ;
 - Ns3 pour permettre la requalification des terrains familiaux existants à Pignan en habitat adapté pour les gens du voyage ;
 - Ns4 pour permettre l'extension des locaux administratifs d'une entreprise à Saint Jean de Védas.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

Article 1 : Types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

Sont interdits les destinations de constructions, usages des sols et natures d'activités autres que ceux qui sont autorisés sous conditions particulières visées à l'article 2 ci-après.

Article 2 : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions

Conformément au lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), sont admises sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :

Dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions ainsi que leur réhabilitation et extension, les installations et ouvrages nécessaires aux services publics, hors pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques, y compris ceux liés aux réseaux d'énergie, de déplacements (autoroutiers, ferrés, routiers, fluvial, mobilités douces, etc.), de communications, à la sécurité et à la salubrité (gestion des risques, de l'eau, des déchets, assainissement, etc.) dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Les travaux, aménagements et installations légères nécessaires à la protection, à l'entretien, à la restauration, à la gestion, à la connaissance et à la mise en valeur de la biodiversité ou nécessaires à la gestion du risque incendie, sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
 - o qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
 - o qu'ils n'excèdent pas 300 m² d'emprise au sol par unité foncière ;
- Les affouillements ou exhaussements des sols dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à des travaux de construction ou occupations et utilisations du sol admis dans la zone et réalisés sur l'unité foncière d'implantation dudit projet ou dès lors qu'ils participent à la lutte contre les risques ou nuisances de toute nature.
- La surélévation des pylônes et poteaux existants supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques ;
- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques exclusivement affectés aux services de secours, de sécurité et à l'exercice de l'autorité de l'Etat et des collectivités (pompiers, services d'urgence médicale, services de police et de gendarmerie, alerte et sécurité des populations...);

En secteurs N et Nt :

- L'extension mesurée des constructions existantes nécessaires à l'exploitation agricole sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
 - o qu'elle ne concerne pas le logement nécessaire à l'exploitation agricole ;
 - o qu'elle n'ait pas pour effet de créer un logement supplémentaire ;
 - o qu'elle n'excède pas, à elle seule ou par répétition, 20 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUj, dans la limite de 150 m² d'emprise au sol supplémentaire.

- Le changement de destination des bâtiments repérés au **règlement graphique (pièce A : zonage)**, quelle que soit leur destination future, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et ne conduit pas à accroître l'exposition des biens et des personnes aux risques d'inondation et de feux de forêt ;
- Les travaux d'adaptation et de réfection des constructions existantes.

En secteur N :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement liées aux constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics et aux constructions nécessaires à l'exploitation agricole admis dans la zone sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
 - o qu'elles n'entraînent pas des nuisances inacceptables pour leur voisinage, en raison du peu de nuisance de l'établissement ou des mesures de réduction de ces nuisances,
 - o que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant,
 - o qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- L'extension mesurée des habitations existantes (hors annexes), nécessaires à une exploitation agricole, dès lors qu'elle ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
 - o qu'elle n'ait pas pour effet de créer un logement supplémentaire ;
 - o qu'elle n'excède pas, à elle seule ou par répétition, 20 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi, dans la limite de 120 m² de surface de plancher totale ;
 - o qu'elle n'excède pas, à elle seule ou par répétition, 20 m² d'emprise au sol supplémentaire.
- L'extension mesurée des habitations existantes (hors annexes), non liées à une exploitation agricole, dès lors qu'elle ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
 - o qu'elle n'ait pas pour effet de créer un logement supplémentaire ;
 - o qu'elle n'excède pas, à elle seule ou par répétition, 20 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi, dans la limite de 120 m² de surface de plancher totale ;
 - o qu'elle n'excède pas, à elle seule ou par répétition, 20 m² d'emprise au sol supplémentaire.

En secteur Nt :

- L'extension mesurée des habitations existantes (hors annexes), nécessaires à une exploitation agricole, dès lors qu'elle ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
 - o qu'elle n'ait pas pour effet de créer un logement supplémentaire ;
 - o qu'elle n'excède pas, à elle seule ou par répétition, 15 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi, dans la limite de 120 m² de surface de plancher totale ;
 - o qu'elle n'excède pas, à elle seule ou par répétition, 15 m² d'emprise au sol supplémentaire.
- L'extension mesurée des habitations existantes (hors annexes), non liées à une exploitation agricole, dès lors qu'elle ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
 - o qu'elle n'ait pas pour effet de créer un logement supplémentaire ;
 - o qu'elle n'excède pas, à elle seule ou par répétition, 15 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi, dans la limite de 120 m² de surface de plancher totale ;
 - o qu'elle n'excède pas, à elle seule ou par répétition, 15 m² d'emprise au sol supplémentaire.

En secteur Npv :

- Les constructions et installations nécessaires à la production d'énergie photovoltaïque au sol dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

En sous-secteur Ns1 :

Sont admises sous réserve de présenter un lien fonctionnel avec l'Agro-Ecopôle du domaine de Mirabeau, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

Sont en outre admises, les constructions destinées au fonctionnement et à l'entretien de l'Agro-Ecopôle suivantes :

- Les constructions destinées au logement ;
- Les constructions destinées à l'artisanat et commerce de détail ;
- Les constructions destinées à la restauration ;
- Les constructions destinées aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique ;
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
- Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ;
- Les autres équipements recevant du public ;
- Les constructions destinées au bureau ;
- Les centres de congrès et d'exposition.

En sous-secteur Ns2 :

- Les constructions destinées aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;

En sous-secteur Ns3 :

- Les constructions destinées à l'habitation ;
- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions destinées aux entrepôts.

En sous-secteur Ns4 :

- Les constructions destinées aux bureaux.

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 4 : Emprise

Emprise au sol :
Non règlementée.

Emprise bâtie :

En secteur N, Nt et Npv : non réglementé

En sous-secteur Ns1 : Les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes ne pourront excéder 10 % de l'emprise au sol totale des bâtiments existants et devront être incluses en tous points dans le périmètre du STECAL, selon une conception cohérente de l'ensemble.

En sous-secteur Ns2 : l'emprise bâtie des constructions nouvelles doit être inférieure ou égale à 650 m²

En sous-secteur Ns3 : l'emprise bâtie des constructions nouvelles doit être inférieure ou égale à 30% de la surface du sous-secteur

En sous-secteur Ns4 : l'emprise bâtie des constructions nouvelles doit être inférieure ou égale à 200 m².

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

Conformément au lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'aux façades des constructions prises dans le plan vertical du nu de celles-ci.

Dispositions générales

En secteurs N, Nt et Npv : les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 10 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

En sous-secteur Ns1 : non réglementé

En sous-secteur Ns2 : non réglementé

En sous-secteur Ns3 : les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

En sous-secteur Ns4 : non réglementé

Dispositions particulières indiquées au **règlement graphique (pièce A : zonage)** le long de certaines voies

Nonobstant les dispositions générales énoncées ci-avant, lorsqu'une limite de référence est fixée au **règlement graphique (pièce A : zonage)**, les constructions doivent être implantées à l'alignement (= limite de référence fixe) ou en recul (= limite de référence minimale) de cette limite de référence, comme indiqué au **règlement graphique (pièce A : zonage)**.

Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être autorisées lorsqu'il s'agit de constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Conformément au lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

Dispositions générales

En secteurs N, Nt et Npv : les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à 10 mètres minimum.

En sous-secteur Ns1 : non réglementé

En sous-secteur Ns2 : non réglementé

En sous-secteur Ns3 : les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

En sous-secteur Ns4 : non réglementé

Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être autorisées lorsqu'il s'agit de constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics.

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

Conformément au lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

Dans l'ensemble de la zone hors sous-secteur Ns3 : non réglementé

En sous-secteur Ns3 : les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la construction qui en est le plus proche égale à 4 mètres.

Article 8 : Hauteur maximale des constructions

Conformément au lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), la hauteur maximale des constructions est de :

En secteurs N, Nt et Npv :

- Constructions nécessaires à l'exploitation agricole : 11 mètres,
- Serres et tunnels de production agricole : 4 mètres,
- Logements nécessaires ou non à l'exploitation agricole : R+1,
- Autres : non renseigné.

En sous-secteur Ns1 : non réglementé

En sous-secteur Ns2 : 6 mètres

En sous-secteur Ns3 : 8 mètres

En sous-secteur Ns4 : 9 mètres

Article 9 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Conformément au lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

9.1. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Tous les travaux, ouvrages, installations, aménagements paysagers, constructions ou aménagements de constructions existantes, par leur situation, leurs dimensions, leur conception, leur mode de réalisation ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, doivent prendre en compte l'intérêt et la qualité des lieux, des sites, des paysages urbains, agricoles et naturels ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

▪ **Affouillements / exhaussements**

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne doivent pas aggraver l'écoulement naturel des eaux de pluie sur les fonds voisins, ni conduire à l'émergence des constructions dans le paysage. Dans le cas de terrains en pente, il convient de veiller à bien s'adapter aux courbes de niveau du terrain naturel.

▪ **Insertion des constructions**

Les constructions, de par leur implantation et leur configuration, ne doivent pas porter atteinte aux éléments du paysage et du patrimoine, identifiés au règlement graphique.

Les projets de construction doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect. Ils doivent également prendre en considération les constructions déjà implantées sur le terrain pour créer une harmonie d'ensemble et ainsi participer à la mise en valeur du cadre bâti global. A ce titre, les projets d'expression contemporaine (créations, réhabilitations, extensions...) sont autorisés lorsqu'ils s'inscrivent dans ces objectifs et participent à la qualité du paysage dans lequel ils s'insèrent.

▪ **Aspect extérieur des constructions**

L'ensemble des façades et pignons des constructions doit recevoir un traitement de qualité équivalente.

D'une manière générale, les façades et toitures des constructions doivent être conçues avec des matériaux d'aspect mat, en privilégiant des teintes claires mais non blanches (ex. : ocres, beige, orange très clair, bisque clair, etc.).

S'agissant des projets de réhabilitation, de rénovation, d'extension ou de surélévation, leur conception doit prendre en compte la composition des bâtiments existants (proportions, rythme et taille des ouvertures, modénatures, couleurs...) de manière à préserver une unité d'ensemble.

L'emploi de matériaux bruts (pierre, bois, béton banché...) est autorisé à condition que leur mise en œuvre soit de qualité, concoure à l'harmonie architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion paysagère dans le site. En revanche, l'emploi à nu des matériaux bruts destinés à être revêtus est interdit (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtres, agglomérés, etc.).

▪ **Dispositions spécifiques concernant les bâtiments d'exploitation**

Les effets de murs aveugles ou de façade massive doivent être évités en recourant à des percements, un traitement différencié de matériaux ou un accompagnement paysager.

▪ **Dispositions spécifiques concernant les aires de stationnement et de stockage**

Les aires de stationnement doivent être conçues de manière à limiter leur impact visuel depuis les espaces ouverts à la circulation publique, notamment par leur localisation et/ou leur végétalisation (haies, plantation d'arbres).

Les surfaces de stockage et de manutention doivent être localisées à l'arrière de la construction, sauf en cas d'impossibilité liée à la configuration du terrain, et faire l'objet d'un traitement soigné permettant d'en limiter l'impact visuel depuis tout espace ouvert à la circulation publique. En particulier, les aires de stockage doivent être ceinturées de plantations denses permettant de les rendre invisibles.

▪ **Clôtures**

Les clôtures doivent constituer un élément intégré au projet global de construction. Elles doivent, tant par leur hauteur que par les matériaux employés, préserver l'équilibre des composantes du paysage dans lequel elles s'insèrent. Une attention particulière doit donc être apportée dans leur conception et leur réalisation, notamment en évitant l'usage d'une multiplicité de matériaux, en les traitant en harmonie avec la construction principale et en tenant compte, le cas échéant, de l'aspect des clôtures adjacentes. Les systèmes d'ouverture (portail, portillon...) devront être intégrés au dessin général des clôtures.

Dans le cas de clôtures existantes à valeur patrimoniale (grilles et barreaudages en fer forgé, murs en restanque...), le maintien et la restauration doivent être privilégiés.

Dans le cas de clôtures nouvelles, seules sont autorisées les clôtures ajourées de 2 m de hauteur maximum, sans aucun soubassement ni élément maçonné, sauf le cas échéant, aux points d'ouverture. Ces obligations ne s'appliquent pas dans les cas particuliers énumérés ci-après :

- nuisances phoniques en bordure des infrastructures terrestres classées de 1 à 5 ;
- reconstitution des équipements existants,
- harmonie de la clôture par rapport aux clôtures avoisinantes.

Les clôtures nouvelles devront également intégrer, tous les 5 mètres, des ouvertures d'au moins 20 X 20 cm au niveau du sol permettant le libre écoulement des eaux et le passage de la petite faune.

Les haies doublant les clôtures devront privilégier les essences variées, locales et non-allergènes. Dans le cas spécifique des limites des unités foncières situées en bordure d'une zone urbaine existante ou d'une zone à urbaniser, les haies sont imposées sur une épaisseur de 1m minimum.

▪ **Installations et ouvrages techniques**

L'ensemble des dispositifs et installations techniques (conduits, gaines de ventilation, appareils de climatisation...) doit être localisé, dans la mesure du possible, à l'intérieur des constructions. A défaut, ces éléments devront présenter un impact visuel, depuis les espaces ouverts à la circulation publique, le plus réduit possible.

Le parcours des descentes d'évacuation des eaux pluviales doit s'inscrire dans la composition des façades.

Sauf impossibilité technique avérée, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (panneaux solaires, petites éoliennes urbaines...) doivent être intégrés à l'architecture des constructions.

Les ouvrages techniques de raccordement aux réseaux tels que les postes électriques, de gaz, numériques... sont intégrés à la construction. En cas d'impossibilité technique avérée, il est demandé d'intégrer ces ouvrages aux clôtures, de manière qualitative et la moins visible possible.

Le cas échéant, les dispositifs hydrauliques des projets doivent être intégrés dans le cadre d'aménagements paysagers ou, à défaut, être dissimulés.

9.2. Eléments de paysage et de patrimoine

Les éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural sont identifiés en **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et localisés au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)**.

Article 10 : Performances énergétiques et environnementales

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

Article 11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

Conformément au lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

Dans l'ensemble de la zone hors sous-secteurs Ns2 et Ns3 : non réglementé.

En sous-secteur Ns2 : les espaces perméables doivent constituer 20 % minimum de la surface du sous-secteur.

En sous-secteur Ns3 : les espaces perméables doivent constituer 30 % minimum de la surface du sous-secteur.

Article 12 : Stationnement

Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) et les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce F : stationnement)** s'appliquent.

ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

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

- 14.1 - Eau potable
- 14.2 - Défense extérieure contre l'incendie
- 14.3 - Réseaux de chaleur
- 14.4 - Assainissement

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

Article 15 : Infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

ZONE NL

CARACTERE DE LA ZONE

La zone naturelle et forestière littorale (NL) regroupe les secteurs soumis aux dispositions de la Loi Littoral, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, de l'existence d'une exploitation forestière, de leur caractère d'espaces naturels, de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ou de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

La zone naturelle et forestière littorale comporte 5 secteurs :

- Un secteur naturel « NL » correspondant aux espaces au sein desquels les nouvelles constructions et installations sont autorisées sous réserve qu'elles soient implantées en continuité avec les agglomérations et villages existants ;
- Un secteur naturel « NLt » caractérisé par la présence de réservoirs et corridors formant une trame écologique au sein de laquelle la constructibilité est davantage encadrée. Les nouvelles constructions y sont autorisées uniquement en continuité avec les agglomérations et villages existants ;
- Un secteur naturel « NLcoup » constitutif d'une coupure d'urbanisation au sens de la loi Littoral ;
- Un secteur naturel « NLrem » constitutif « d'espaces remarquables » au sens de la loi Littoral.
- Un secteur naturel « NLpv » affecté à l'accueil potentiel de centrales photovoltaïques au sol en raison du caractère dégradé ou fortement anthropique des secteurs considérés (anciennes décharges, abords d'infrastructures de transports...).

Par dérogation au principe d'extension de l'urbanisation en continuité avec les agglomérations et villages existants, les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles peuvent être autorisées avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites et de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Ces opérations ne peuvent être autorisées qu'en dehors des espaces proches du rivage (EPR) identifiés au **règlement graphique (pièce A : zonage)**. Le changement de destination de ces constructions ou installations est interdit.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

Article 1 : Types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

Sont interdits les destinations de constructions, usages des sols et natures d'activités autres que ceux qui sont autorisés sous conditions particulières visées à l'article 2 ci-après.

Article 2 : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions

Conformément au lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), sont admises sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :

En secteurs NL, NLt, NLpv et NLcoup :

- Les constructions ainsi que leur réhabilitation et extension, les installations et ouvrages nécessaires aux services publics, hors pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques, y compris ceux liés aux réseaux d'énergie, de déplacements (autoroutiers, ferrés, routiers, fluvial, mobilités douces, etc.), de communications, à la sécurité et à la salubrité (gestion des risques, de l'eau, des déchets, assainissement, etc.) sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
 - o qu'ils sont implantés en continuité avec les agglomérations et villages existants ;
 - o qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Les travaux, aménagements et installations légères nécessaires à la protection, à l'entretien, à la restauration, à la gestion, à la connaissance et à la mise en valeur de la biodiversité ou nécessaires à la gestion du risque incendie, sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
 - o qu'ils sont implantés en continuité avec les agglomérations et villages existants ;
 - o qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
 - o qu'ils n'excèdent pas 300 m² d'emprise au sol par unité foncière ;
- La surélévation des pylônes et poteaux existants supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques ;
- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques exclusivement affectés aux services de secours, de sécurité et à l'exercice de l'autorité de l'Etat et des collectivités (pompiers, services d'urgence médicale, services de police et de gendarmerie, alerte et sécurité des populations...) dès lors qu'ils sont implantés en continuité avec les agglomérations et villages existants ;
- Les affouillements ou exhaussements des sols dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à des travaux de construction ou occupations et utilisations du sol admis dans la zone et réalisés sur l'unité foncière d'implantation dudit projet ou dès lors qu'ils participent à la lutte contre les risques ou nuisances de toute nature.

En secteurs NL, NLt, NLcoup et NLrem :

- Le changement de destination des bâtiments repérés au **règlement graphique (pièce A : zonage)**, quelle que soit leur destination future, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et ne conduit pas à accroître l'exposition des biens et des personnes aux risques d'inondation et de feux de forêt ;

En secteurs NL, NLt et NLcoup :

- Les travaux d'adaptation et de réfection des constructions existantes ;
- L'extension mesurée des constructions existantes nécessaires à l'exploitation agricole sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
 - o qu'elle ne concerne pas le logement nécessaire à l'exploitation agricole ;
 - o qu'elle n'ait pas pour effet de créer un logement supplémentaire ;
 - o qu'elle n'excède pas, à elle seule ou par répétition, 20 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi, dans la limite de 150 m² d'emprise au sol supplémentaire.

En secteurs NLt et NLcoup :

- L'extension mesurée des habitations existantes (hors annexes), nécessaires à une exploitation agricole, dès lors qu'elle ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
 - o qu'elle n'ait pas pour effet de créer un logement supplémentaire ;
 - o qu'elle n'excède pas, à elle seule ou par répétition, 15 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi, dans la limite de 120 m² de surface de plancher totale ;
 - o qu'elle n'excède pas, à elle seule ou par répétition, 15 m² d'emprise au sol supplémentaire.
- L'extension mesurée des habitations existantes (hors annexes), non liées à une exploitation agricole, dès lors qu'elle ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
 - o qu'elle n'ait pas pour effet de créer un logement supplémentaire ;
 - o qu'elle n'excède pas, à elle seule ou par répétition, 15 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi, dans la limite de 120 m² de surface de plancher totale ;
 - o qu'elle n'excède pas, à elle seule ou par répétition, 15 m² d'emprise au sol supplémentaire.

En secteur NL :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière
 - o sous réserve d'être implantées en continuité des agglomérations et villages existants ou d'être implantées en dérogeant au principe d'extension de l'urbanisation en continuité avec les agglomérations et villages existants, hors espaces proches du rivage (EPR) identifiés au **règlement graphique (pièce A : zonage)**, après accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites et de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers,.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement liées aux constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics admis dans la zone sous réserve des conditions cumulatives suivantes :

- qu'elles n'entraînent pas des nuisances inacceptables pour leur voisinage, en raison du peu de nuisance de l'établissement ou des mesures de réduction de ces nuisances,
 - que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant,
 - qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
 - qu'elles sont implantées en continuité des agglomérations et villages ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement liées aux constructions nécessaires à l'exploitation agricole admis dans la zone sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
- qu'elles n'entraînent pas des nuisances inacceptables pour leur voisinage, en raison du peu de nuisance de l'établissement ou des mesures de réduction de ces nuisances,
 - que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant,
 - qu'elles sont implantées en continuité des agglomérations et villages existants ou qu'elles sont implantées en dérogeant au principe d'extension de l'urbanisation en continuité avec les agglomérations et villages existants, hors espaces proches du rivage (EPR) identifiés au règlement graphique, après accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites et de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- L'extension mesurée des habitations existantes (hors annexes), nécessaires à une exploitation agricole, dès lors qu'elle ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
- qu'elle n'ait pas pour effet de créer un logement supplémentaire ;
 - qu'elle n'excède pas, à elle seule ou par répétition, 20 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi, dans la limite de 120 m² de surface de plancher totale ;
 - qu'elle n'excède pas, à elle seule ou par répétition, 20 m² d'emprise au sol supplémentaire.
- L'extension mesurée des habitations existantes (hors annexes), non liées à une exploitation agricole, dès lors qu'elle ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
- qu'elle n'ait pas pour effet de créer un logement supplémentaire ;
 - qu'elle n'excède pas, à elle seule ou par répétition, 20 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi, dans la limite de 120 m² de surface de plancher totale ;
 - qu'elle n'excède pas, à elle seule ou par répétition, 20 m² d'emprise au sol supplémentaire.

En secteur NLpv :

- Les constructions et installations nécessaires à la production d'énergie photovoltaïque au sol dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

En secteur NLrem :

Les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

- Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les équipements légers et démontables nécessaires à leur préservation et à leur restauration, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que

les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public et sous réserve que ces aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel ;

- Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible, sous réserve que ces aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel ;
- La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques et sous réserve d'être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel ;
- A l'exclusion de toute forme d'hébergement, à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes et sous réserve d'être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :
 - Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol n'excèdent pas 50 m² ;
 - Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;
 - A la condition que leur localisation dans ces espaces corresponde à des nécessités techniques, les canalisations nécessaires aux services publics ou aux activités économiques, dès lors qu'elles sont enfouies et qu'elles laissent le site dans son état naturel après enfouissement, et que l'emprise au sol des aménagements réalisés n'excède pas 5 m².
- Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre des monuments historiques ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre du paysage.
- Les équipements d'intérêt général nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux.

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 4 : Emprise

Emprise au sol :
Non règlementée.

Emprise bâtie :
Non règlementée

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

Conformément au lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'aux façades des constructions prises dans le plan vertical du nu de celles-ci.

Dans l'ensemble de la zone :

Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 10 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

Dispositions particulières indiquées au **règlement graphique (pièce A : zonage)** le long de certaines voies

Nonobstant les dispositions générales énoncées ci-avant, lorsqu'une limite de référence est fixée au **règlement graphique (pièce A : zonage)**, les constructions doivent être implantées à l'alignement (= limite de référence fixe) ou en recul (= limite de référence minimale) de cette limite de référence, comme indiqué au **règlement graphique (pièce A : zonage)**.

Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être autorisées lorsqu'il s'agit de constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Conformément au lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

Dans l'ensemble de la zone :

Dispositions générales

Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à 10 mètres minimum.

Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être autorisées lorsqu'il s'agit de constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics.

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

Non réglementé

Article 8 : Hauteur maximale des constructions

Conformément au lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), la hauteur maximale des constructions est de :

- Constructions nécessaires à l'exploitation agricole : 11 mètres,
- Serres et tunnels de production agricole : 4 mètres,
- Logements nécessaires ou non à l'exploitation agricole : R+1,
- Autres : non renseigné.

Article 9 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Conformément au lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

9.1. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Tous les travaux, ouvrages, installations, aménagements paysagers, constructions ou aménagements de constructions existantes, par leur situation, leurs dimensions, leur conception, leur mode de réalisation ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, doivent prendre en compte l'intérêt et la qualité des lieux, des sites, des paysages urbains, agricoles et naturels ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

▪ **Affouillements / exhaussements**

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne doivent pas aggraver l'écoulement naturel des eaux de pluie sur les fonds voisins, ni conduire à l'émergence des constructions dans le paysage. Dans le cas de terrains en pente, il convient de veiller à bien s'adapter aux courbes de niveau du terrain naturel.

▪ **Insertion des constructions**

Les constructions, de par leur implantation et leur configuration, ne doivent pas porter atteinte aux éléments du paysage et du patrimoine, identifiés au règlement graphique.

Les projets de construction doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect. Ils doivent également prendre en considération les constructions déjà implantées sur le terrain pour créer une harmonie d'ensemble et ainsi participer à la mise en valeur du cadre bâti global. A ce titre, les projets d'expression contemporaine (créations, réhabilitations, extensions...) sont autorisés lorsqu'ils s'inscrivent dans ces objectifs et participent à la qualité du paysage dans lequel ils s'insèrent.

▪ **Aspect extérieur des constructions**

L'ensemble des façades et pignons des constructions doit recevoir un traitement de qualité équivalente.

D'une manière générale, les façades et toitures des constructions doivent être conçues avec des matériaux d'aspect mat, en privilégiant des teintes claires mais non blanches (ex. : ocres, beige, orange très clair, bisque clair, etc.).

S'agissant des projets de réhabilitation, de rénovation, d'extension ou de surélévation, leur conception doit prendre en compte la composition des bâtiments existants (proportions, rythme et taille des ouvertures, modénatures, couleurs...) de manière à préserver une unité d'ensemble.

L'emploi de matériaux bruts (pierre, bois, béton banché...) est autorisé à condition que leur mise en œuvre soit de qualité, concoure à l'harmonie architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion paysagère dans le site. En revanche, l'emploi à nu des matériaux bruts destinés à être revêtus est interdit (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtres, agglomérés, etc.).

▪ **Dispositions spécifiques concernant les bâtiments d'exploitation**

Les effets de murs aveugles ou de façade massive doivent être évités en recourant à des percements, un traitement différencié de matériaux ou un accompagnement paysager.

▪ **Dispositions spécifiques concernant les aires de stationnement et de stockage**

Les aires de stationnement doivent être conçues de manière à limiter leur impact visuel depuis les espaces ouverts à la circulation publique, notamment par leur localisation et/ou leur végétalisation (haies, plantation d'arbres).

Les surfaces de stockage et de manutention doivent être localisées à l'arrière de la construction, sauf en cas d'impossibilité liée à la configuration du terrain, et faire l'objet d'un traitement soigné permettant d'en limiter l'impact visuel depuis tout espace ouvert à la circulation publique. En particulier, les aires de stockage doivent être ceinturées de plantations denses permettant de les rendre invisibles.

▪ **Clôtures**

Les clôtures doivent constituer un élément intégré au projet global de construction. Elles doivent, tant par leur hauteur que par les matériaux employés, préserver l'équilibre des composantes du paysage dans lequel elles s'insèrent. Une attention particulière doit donc être apportée dans leur conception et leur réalisation, notamment en évitant l'usage d'une multiplicité de matériaux, en les traitant en harmonie avec la construction principale et en tenant compte, le cas échéant, de l'aspect des clôtures adjacentes. Les systèmes d'ouverture (portail, portillon...) devront être intégrés au dessin général des clôtures.

Dans le cas de clôtures existantes à valeur patrimoniale (grilles et barreaudages en fer forgé, murs en restanque...), le maintien et la restauration doivent être privilégiés.

Dans le cas de clôtures nouvelles, seules sont autorisées les clôtures ajourées de 2 m de hauteur maximum, sans aucun soubassement ni élément maçonné, sauf le cas échéant, aux points d'ouverture. Ces obligations ne s'appliquent pas dans les cas particuliers énumérés ci-après :

- nuisances phoniques en bordure des infrastructures terrestres classées de 1 à 5 ;
- reconstitution des équipements existants,
- harmonie de la clôture par rapport aux clôtures avoisinantes.

Les clôtures nouvelles devront également intégrer, tous les 5 mètres, des ouvertures d'au moins 20 X 20 cm au niveau du sol permettant le libre écoulement des eaux et le passage de la petite faune.

Les haies doublant les clôtures devront privilégier les essences variées, locales et non-allergènes. Dans le cas spécifique des limites des unités foncières situées en bordure d'une zone urbaine existante ou d'une zone à urbaniser, les haies sont imposées sur une épaisseur de 1m minimum.

▪ **Installations et ouvrages techniques**

L'ensemble des dispositifs et installations techniques (conduits, gaines de ventilation, appareils de climatisation...) doit être localisé, dans la mesure du possible, à l'intérieur des constructions. A défaut, ces éléments devront présenter un impact visuel, depuis les espaces ouverts à la circulation publique, le plus réduit possible.

Le parcours des descentes d'évacuation des eaux pluviales doit s'inscrire dans la composition des façades.

Sauf impossibilité technique avérée, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (panneaux solaires, petites éoliennes urbaines...) doivent être intégrés à l'architecture des constructions.

Les ouvrages techniques de raccordement aux réseaux tels que les postes électriques, de gaz, numériques... sont intégrés à la construction. En cas d'impossibilité technique avérée, il est demandé d'intégrer ces ouvrages aux clôtures, de manière qualitative et la moins visible possible.

Le cas échéant, les dispositifs hydrauliques des projets doivent être intégrés dans le cadre d'aménagements paysagers ou, à défaut, être dissimulés.

9.2. Eléments de paysage et de patrimoine

Les éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural sont identifiés en **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et**

paysagère du présent **règlement écrit** et localisés au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)**.

Article 10 : Performances énergétiques et environnementales

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

Article 11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

Non réglementé

Article 12 : Stationnement

Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) et les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce F : stationnement)** s'appliquent.

ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

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

- 14.1 - Eau potable
- 14.2 - Défense extérieure contre l'incendie
- 14.3 - Réseaux de chaleur
- 14.4 - Assainissement

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

Article 15 : Infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

PARTIE 2 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX IMPLANTATIONS

ZONE UA 2

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

Les dispositions énoncées ci-après ne s'appliquent pas aux piscines : se référer au chapitre « *dispositions relatives à l'implantation des piscines* » de la présente **partie 2 : dispositions relatives aux implantations**.

Baillargues	UA 2-1	Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux terrasses non couvertes ne dépassant pas 0,60 m par rapport au terrain naturel.
Beaulieu	UA 2-1	Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique.
Castelnau-le-Lez	UA 2-1	Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique.
Castries	UA 2-1	Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique.
Clapiers	UA 2-1	Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique.
Cournonsec	UA 2-3	Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique.
Cournonterral	UA 2-4	Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique.
Fabrègues	UA 2-6	Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique.
	UA 2-8	
Grabels	UA 2-1	Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique.

	UA 2-9	Les constructions peuvent être implantées jusqu'à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique.
	UA 2-10	
Jacou	UA 2-1	Les constructions doivent être implantées : - soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique ; - soit en respectant un recul de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
Juvignac	UA 2-1	Les constructions doivent être implantées : - soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique ; - soit en respectant un recul de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
Lattes	UA 2-1	Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique.
Lavérune	UA 2-4	Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique.
Le Crès	UA 2-1	Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique.
Montaud	UA 2-1	Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique.
Montferrier- sur- Lez	UA 2-1	Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique.
Murviel-lès- Montpellier	UA 2-3a	Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique.
	UA 2-3b	Les constructions peuvent être implantées jusqu'à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique.
Pérols	UA 2-5	Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique
Pignan	UA 2-4	Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Prades-le-Lez	UA 2-1	Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique.
Restinclières	UA 2-3a	Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique.
	UA 2-3b	Les constructions doivent être implantées : - soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique ; - soit en respectant un recul minimum de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
Saint-Brès	UA 2-1	Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique. Par rapport à la RN 113, les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 10 mètres. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux terrasses ne dépassant pas 0,40 m par rapport au terrain naturel
Saint-Drézéry	UA 2-1	Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique.
Saint Geniès des Mourgues	UA 2-1	Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique.
Saint Georges d'Orques	UA 2-1	Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique.
Saint Jean de Védas	UA 2-6	Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique.
Sussargues	UA 2-1	Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique.
Vendargues	UA 2-2	Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique. Les façades ainsi alignées pourront toutefois présenter des retraits partiels, n'excédant pas 30% du linéaire de l'unité foncière sur voie ou emprise publique. Une implantation en recul par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique est toutefois autorisée dans les cas suivants :

		<ul style="list-style-type: none"> - lorsque le terrain concerné présente une façade sur voie ou emprise publique supérieure à 20 mètres ; - lorsque le terrain est bordé par plusieurs voies ; dans ce cas, la construction peut n'être implantée à l'alignement que d'une seule de ces voies ; - lorsqu'un mur de clôture ancien à conserver borde la voie ; - lorsque le retrait permet d'aligner la construction avec une construction existante, de gabarit sensiblement identique, située sur le même fond ou sur le fond voisin <p>Dans ces cas, l'espace créé en recul par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique retrait de l'alignement de la voie ou de l'espace public devra faire l'objet d'un traitement végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage urbain environnant.</p> <p>Par rapport au Chemin du Salaison et à l'avenue de Saint-Aunès, les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 15 mètres.</p> <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas aux terrasses non couvertes ne dépassant pas 0,60 m par rapport au terrain naturel.</p>
Villeneuve-lès-Maguelone	UA 2-7	Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives - Dispositions générales

Les dispositions énoncées ci-après ne s'appliquent pas aux piscines : se référer au chapitre « *dispositions relatives à l'implantation des piscines* » de la présente **partie 2 : dispositions relatives aux implantations**.

Baillargues	UA 2-1	<p>En bande principale (15mètres), les constructions doivent être implantées en limites séparatives.</p> <p>En bande secondaire, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 3 mètres sauf pour les annexes qui peuvent être édifiés sur une limite séparative au plus sous réserve de ne pas avoir un linéaire d'implantation total supérieur à 10 mètres sur cette limite séparative, de ne pas excéder une hauteur de 4 mètres et une emprise bâtie de 25 mètres carrés.</p> <p>Les terrasses non couvertes ne dépassant pas 0,60 m par rapport au terrain naturel ne sont soumises qu'à une obligation de recul de 1,50 m minimum par rapport aux limites séparatives.</p>
Beaulieu	UA 2-1	<p>Les constructions doivent être implantées sur au moins une limite séparative.</p> <p>En cas de retrait, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 3 mètres sauf pour les annexes qui peuvent être édifiées sur une limite séparative au plus sous réserve de ne pas avoir un linéaire d'implantation total supérieur à 10 mètres</p>

		sur cette limite séparative, de ne pas excéder une hauteur de 4 mètres et une emprise bâtie de 25 mètres carrés.
Castelnaud-le-Lez	UA 2-1	En bande principale (15 mètres), les constructions doivent être implantées en limites séparatives. En bande secondaire, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres.
Castries	UA 2-1	En bande principale (15 mètres), les constructions doivent être implantées en limites séparatives. En bande secondaire, les constructions peuvent être implantées : <ul style="list-style-type: none"> - soit sur une limite séparative au plus sous réserve de ne pas excéder une hauteur de 3,50 mètres - soit en limite séparative si la construction s'adosse à une construction existante située sur le fond voisin et si elle présente, en limite séparative, une hauteur et une longueur inférieures ou égales à celles de la construction existante située sur le fonds voisin ; - soit en respectant une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 3 m.
Clapiers	UA 2-1	En bande principale (16 mètres), les constructions doivent être implantées en limites séparatives. En bande secondaire, les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative au plus ; dans tous les cas de retrait, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 3 mètres.
Cournonsec	UA 2-3	En bande principale (15 mètres), les constructions doivent être implantées en limites séparatives. En bande secondaire, les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative au plus ; dans tous les cas de retrait, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/3$ avec un minimum de 3 mètres.
Cournonterral	UA 2-4	En bande principale (15 mètres), les constructions doivent être implantées en limites séparatives. En bande secondaire, les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative au plus ; dans tous les cas de retrait, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/3$ avec un minimum de 3 mètres.
Fabrègues	UA 2-6	En bande principale (15 mètres), les constructions doivent être implantées en limites séparatives.

	UA 2-8	En bande secondaire, les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative au plus ; dans tous les cas de retrait, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 3 mètres.
Grabels	UA 2-1	En bande principale (15 mètres), les constructions doivent être implantées en limites séparatives. En bande secondaire, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 3 mètres sauf pour les annexes qui peuvent être édifiées en limites séparatives sous réserve de ne pas avoir un linéaire d'implantation total supérieur à 10 mètres sur l'ensemble des limites séparatives, de ne pas excéder une hauteur de 3,5 mètres et une emprise bâtie de 20 mètres carrés.
	UA 2-9	En bande principale (20 mètres), les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ; dans tous les cas de retrait, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 5 mètres.
	UA 2-10	En bande secondaire, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 5 mètres.
Jacou	UA 2-1	Les constructions peuvent être implantées : - soit en limite séparative si elles s'adosent à une construction existante (hors annexe) située sur le fond voisin et si elles présentent un gabarit en limite séparative inférieur ou égal à celui de la construction existante (hors annexe) située sur le fond voisin ; - soit en respectant une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 3 mètres sauf pour les annexes qui peuvent être édifiées en limites séparatives sous réserve de ne pas avoir un linéaire d'implantation total supérieur à 12 mètres sur l'ensemble des limites séparatives, de ne pas excéder une hauteur de 4 mètres et une emprise bâtie de 42 mètres carrés.
Juvignac	UA 2-1	En bande principale (20 mètres), les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ; dans tous les cas de retrait, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 3 mètres. En bande secondaire, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 3 mètres.
Lattes	UA 2-1	En bande principale (16 mètres), les constructions doivent être implantées en limites séparatives. En bande secondaire, les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative au plus ; dans tous les cas de retrait, les constructions doivent respecter

		une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 3 mètres.
Lavérune	UA 2-4	En bande principale (15 mètres), les constructions doivent être implantées en limites séparatives. En bande secondaire, les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative au plus ; dans tous les cas de retrait, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/3$ avec un minimum de 3 mètres.
Le Crès	UA 2-1	En bande principale (16 mètres), les constructions doivent être implantées sur au moins une limite séparative. Dans tous les cas de retrait, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 3 mètres.
Montaud	UA 2-1	En bande principale (16 mètres), les constructions doivent être implantées en limites séparatives. En bande secondaire, les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative au plus ; dans tous les cas de retrait, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 3 mètres.
Montferrier-sur-Lez	UA2-1	En bande principale (15 mètres), les constructions doivent être implantées en limites séparatives. En bande secondaire, les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative au plus ; dans tous les cas de retrait, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres.
Murviel-lès-Montpellier	UA 2-3a	En bande principale (12 mètres), les constructions doivent être implantées en limites séparatives. En bande secondaire, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 3 mètres.
	UA 2-3b	Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ; dans tous les cas de retrait, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale $L \geq H/2$ avec un minimum de 5 mètres.
Pérols	UA 2-5	En bande principale (16 mètres), les constructions doivent être implantées en limites séparatives.

		En bande secondaire, les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative au plus ; dans tous les cas de retrait, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 3 mètres.
Pignan	UA 2-4	En bande principale (15 mètres), les constructions doivent être implantées en limites séparatives. En bande secondaire, les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative au plus ; dans tous les cas de retrait, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/3$ avec un minimum de 3 mètres.
Prades-le-Lez	UA 2-1	Les constructions doivent être implantées en limites séparatives ou au moins sur une limite séparative lorsque l'unité foncière présente un linéaire sur voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que sur les voies privées ouvertes à la circulation publique supérieur ou égal à 10 mètres. Dans tous les cas de retrait, une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 3 mètres.
Restinclières	UA 2-3a	En bande principale (16 mètres), les constructions doivent être implantées en limites séparatives. En bande secondaire, les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative au plus ; dans tous les cas de retrait, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 3 mètres.
	UA 2-3b	Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ; dans tous les cas de retrait, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction, hors débords de toiture autorisés dans la limite de 0,50 m de profondeur, au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 3 mètres.
Saint-Brès	UA 2-1	En bande principale (15 mètres), les constructions doivent être implantées sur au moins une limite séparative. En bande secondaire, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 3 mètres. Dans tous les cas de retrait, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 3 mètres. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux terrasses ne dépassant pas 0,40 m par rapport au terrain naturel
Saint-Drézéry	UA 2-1	En bande principale (16 mètres), les constructions doivent être implantées en limites séparatives.

		En bande secondaire, les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative au plus ; dans tous les cas de retrait, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 3 mètres.
Saint Geniès des Mourgues	UA 2-1	En bande principale (16 mètres), les constructions doivent être implantées en limites séparatives. En bande secondaire, les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative au plus ; dans tous les cas de retrait, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 3 mètres.
Saint Georges d'Orques	UA 2-1	En bande principale (15 mètres), les constructions doivent être implantées en limites séparatives. En bande secondaire, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 3 mètres sauf pour les annexes qui peuvent être édifiées en limites séparatives sous réserve de ne pas avoir un linéaire d'implantation total supérieur à 10 mètres sur l'ensemble des limites séparatives, de ne pas excéder une hauteur de 3 mètres et une emprise bâtie de 20 mètres carrés.
Saint Jean de Védas	UA 2-6	En bande principale (15 mètres), les constructions doivent être implantées en limites séparatives. En bande secondaire, les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative au plus ; dans tous les cas de retrait, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/3$ avec un minimum de 3 mètres.
Sussargues	UA 2-1	En bande principale (16 mètres), les constructions doivent être implantées en limites séparatives. En bande secondaire, les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative au plus ; dans tous les cas de retrait, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 3 mètres.
Vendargues	UA 2-2	En bande principale (15 mètres), les constructions doivent être implantées en limites séparatives latérales. Toutefois, une implantation en retrait des limites séparatives est autorisée dans les cas suivants : - lorsque le terrain concerné présente une façade sur voie ou emprise publique supérieure à 20 mètres ; - en cas d'accès ou de servitudes d'accès à l'arrière du terrain ou à la ou aux parcelles situées en arrière du terrain concerné ; - en cas d'extension d'une construction existante déjà implantée en retrait des limites séparatives.

		<p>Dans ces cas, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres.</p> <p>Les constructions doivent en outre respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative arrière qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres. Toutefois, les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives arrières dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le bâtiment nouveau est susceptible de s'adosser à un bâtiment existant construit en limite séparative, de gabarit sensiblement identique et présentant avec lui une certaine unité architecturale ; - en cas d'accord écrit entre les propriétaires intéressés certifiés par acte sous seing privé donné à titre définitif pour une implantation en limites séparatives, dès lors que le justificatif de l'acte est joint à la demande d'autorisation d'urbanisme ; - pour les constructions ou les parties de construction ne dépassant pas une hauteur de 3,50 mètres, mesurée sur la limite séparative ; <p>En bande secondaire, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres. Cette disposition ne s'applique pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> - aux constructions dont la hauteur, mesurée au droit de la limite séparative, n'excède pas 3,5 mètres qui peuvent être implantées sur une limite séparative au plus. - aux constructions qui peuvent s'adosser à une construction existante située sur le fond voisin et si elles présentent un gabarit en limite séparative inférieur ou égal à celui de la construction existante ; - en cas d'accord écrit entre les propriétaires intéressés certifiés par acte sous seing privé donné à titre définitif pour une implantation en limites séparatives, dès lors que le justificatif de l'acte est joint à la demande d'autorisation d'urbanisme <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas aux terrasses non couvertes ne dépassant pas 0,60 m par rapport au terrain naturel.</p>
Villeneuve-lès-Maguelone	UA 2-7	<p>En bande principale (12mètres), les constructions doivent être implantées en limites séparatives.</p> <p>En bande secondaire, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 3 mètres.</p>

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

Les dispositions énoncées ci-après ne s'appliquent pas aux piscines : se référer au chapitre « *dispositions relatives à l'implantation des piscines* » de la présente **partie 2 : dispositions relatives aux implantations**.

Baillargues	UA 2-1	Non réglementé
Beaulieu	UA 2-1	Non réglementé

Castelnau-le-Lez	UA 2-1	Non réglementé
Castries	UA 2-1	Non réglementé
Clapiers	UA 2-1	Non réglementé
Cournonsec	UA 2-3	Non réglementé
Cournonterral	UA 2-4	Non réglementé
Fabrègues	UA 2-6	Non réglementé
	UA 2-8	
Grabels	UA 2-1	<p>Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les façades de chacune d’entre elles soient séparées du bâtiment voisin par une distance au moins égale au tiers de la somme de leurs hauteurs totales respectives : $L = (H1 + H2) / 3$.</p> <p>Ces dispositions ne s’appliquent pas à l’édification en rez-de-chaussée de garages, de remises ou d’annexes dans la limite de 4 mètres de hauteur totale.</p> <p>En aucun cas, la distance entre deux bâtiments situés sur un même fond ne peut être inférieure à 3 mètres.</p>
	UA 2-9	<p>Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les façades de chacune d’entre elles soient séparées du bâtiment voisin par une distance au moins égale au tiers de la somme de leurs hauteurs totales respectives : $L = (H1 + H2) / 3$.</p>
	UA 2-10	<p>Ces dispositions ne s’appliquent pas à l’édification en rez-de-chaussée de garages, de remises ou d’annexes dans la limite de 4 mètres de hauteur totale.</p> <p>En aucun cas, la distance entre deux bâtiments situés sur un même fond ne peut être inférieure à 4 mètres.</p>
Jacou	UA 2-1	Non réglementé
Juvignac	UA 2-1	<p>Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les façades de chacune d’entre elles soient séparées du bâtiment voisin par une distance au moins égale au tiers de la somme de leurs hauteurs totales respectives : $L = (H1 + H2) / 3$.</p> <p>Ces dispositions ne s’appliquent pas à l’édification en rez-de-chaussée de garages, de remises ou d’annexes dans la limite de 4 mètres de hauteur totale.</p> <p>En aucun cas, la distance entre deux bâtiments situés sur un même fond ne peut être inférieure à 4 mètres.</p>
Lattes	UA 2-1	Non réglementé
Lavérune	UA 2-4	Non réglementé
Le Crès	UA 2-1	Non réglementé

Montaud	UA 2-1	Non réglementé
Montferrier-sur-Lez	UA 2-1	Les constructions doivent être implantées en respectant une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la construction qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres.
Murviel-lès-Montpellier	UA 2-3a	Non réglementé
	UA 2-3b	
Pérols	UA 2-5	Non réglementé
Pignan	UA 2-4	Non réglementé
Prades-le-Lez	UA 2-1	Non réglementé
Restinclières	UA 2-3a	Non réglementé
	UA 2-3b	
Saint-Brès	UA 2-1	Les constructions doivent être implantées en respectant une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la construction qui en est le plus proche égal à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux terrasses ne dépassant pas 0,60 m par rapport au terrain naturel
Saint-Drézéry	UA 2-1	Non réglementé
Saint Geniès des Mourgues	UA 2-1	Les constructions doivent être implantées en respectant une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la construction qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 3 mètres.
Saint Georges d'Orques	UA 2-1	Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les façades de chacune d'entre elles soient séparées du bâtiment voisin par une distance au moins égale au tiers de la somme de leurs hauteurs totales respectives : $L = (H1 + H2) / 3$. Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'édification en rez-de-chaussée de garages, de remises ou d'annexes dans la limite de 4 mètres de hauteur totale. En aucun cas, la distance entre deux bâtiments situés sur un même fond ne peut être inférieure à 3 mètres.
Saint Jean de Védas	UA 2-6	Non réglementé
Sussargues	UA 2-1	Non réglementé
Vendargues	UA 2-2	Non réglementé
Villeneuve-lès-Maguelone	UA 2-7	Non réglementé

ZONE UA 3

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

Les dispositions énoncées ci-après ne s'appliquent pas aux piscines : se référer au chapitre « *dispositions relatives à l'implantation des piscines* » de la présente **partie 2 : dispositions relatives aux implantations**.

Baillargues	UA 3-3	<p>Les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique ; - soit en respectant un recul de 0 à 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique. <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas aux terrasses non couvertes ne dépassant pas 0,60 m par rapport au terrain naturel.</p>
Beaulieu	UA 3-3	<p>Les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique ; - soit en respectant un recul de 0 à 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
Castelnau-le-Lez	UA 3-3	<p>Les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique ; - soit en respectant un recul de 2 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
Castris	UA 3-2a	<p>Les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique ; - soit en respectant un recul minimum de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
	UA 3-2b	<p>Les terrasses non couvertes ne dépassant pas 0,60 m par rapport au terrain naturel et en continuité de la construction principale ne sont soumises qu'à une obligation de recul de 1 m minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique.</p>

Cournonsec	UA 3-9	Les constructions doivent être implantées : - soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique ;
	UA 3-10	- soit en respectant un recul de 2 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
Cournonterral	UA 3-11	Les constructions doivent être implantées : - soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique ;
	UA 3-12	- soit en respectant un recul de 2 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
Fabrègues	UA 3-13	Les constructions doivent être implantées : - soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique ; - soit en respectant un recul de 2 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
Grabels	UA 3-15	Les constructions doivent être implantées : - soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique ; - soit en respectant un recul de 0 à 2 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
	UA 3-16	Les constructions peuvent être implantées jusqu'à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique.
Lavérune	UA 3-5	Les constructions doivent être implantées : - soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique ; - soit en respectant un recul de 2 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique.
Le Crès	UA 3-3	Les constructions doivent être implantées : - soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique ; - soit en respectant un recul de 0 à 2 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

Montferrier-sur-Lez	UA 3-7	Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique.
Montpellier	UA 3-1	Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique.
Murviel-lès-Montpellier	UA 3-15	Les constructions peuvent être implantées jusqu'à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique.
Pignan	UA 3-10	Les constructions doivent être implantées : - soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique ; - soit en respectant un recul de 2 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
Prades-le-Lez	UA 3-3	Les constructions doivent être implantées ; - soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique ; - soit en respectant un recul de 0 à 2 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
Restinclières	UA 3-4	Les constructions doivent être implantées : - soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique ; - soit en respectant un recul de 0 à 2 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
Saint-Drézéry	UA 3-3	Les constructions doivent être implantées : - soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique ; - soit en respectant un recul minimum de 10 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
Saint Geniès des Mourgues	UA 3-3	Les constructions doivent être implantées : - soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique ; - soit en respectant un recul de 0 à 2 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

Saint Georges d'Orques	UA 3-15	Les constructions peuvent être implantées jusqu'à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique.
Saussan	UA 3-14	Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique.
Saint Jean de Védas	UA 3-6	Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique.
Sussargues	UA 3-3	Les constructions doivent être implantées : - soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique ; - soit en respectant un recul de 0 à 2 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
Villeneuve-lès-Maguelone	UA 3-8	Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives - Dispositions générales

Les dispositions énoncées ci-après ne s'appliquent pas aux piscines : se référer au chapitre « *dispositions relatives à l'implantation des piscines* » de la présente **partie 2 : dispositions relatives aux implantations**.

Baillargues	UA 3-3	<p>En bande principale (15mètres), les constructions doivent être implantées en limites séparatives.</p> <p>En bande secondaire, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 3 mètres sauf pour les annexes qui peuvent être édifiées sur une limite séparative au plus sous réserve de ne pas avoir un linéaire d'implantation total supérieur à 10 mètres sur cette limite séparative, de ne pas excéder une hauteur de 4 mètres et une emprise bâtie de 25 mètres carrés.</p> <p>Les terrasses non couvertes ne dépassant pas 0,60 m par rapport au terrain naturel ne sont soumises qu'à une obligation de recul de 1,50 m minimum par rapport aux limites séparatives.</p>
Beaulieu	UA 3-3	<p>En bande principale (16 mètres), les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ; dans tous les cas de retrait, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 3 mètres.</p> <p>En bande secondaire, les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative au plus ; dans tous les cas de retrait, les constructions doivent</p>

		respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 3 mètres.
Castries	UA 3-2a	<p>En bande principale (15 mètres), les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ; dans tous les cas de retrait, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 3 mètres.</p> <p>En bande secondaire, les constructions peuvent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit sur une limite séparative au plus sous réserve de ne pas excéder une hauteur de 3,50 mètre ; - soit en limite séparative si la construction s'adosse à une construction existante située sur le fond voisin et si elle présente, en limite séparative, une hauteur et une longueur inférieures ou égales à celles de la construction existante située sur le fonds voisin ; - soit en respectant une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 3 mètres. <p>Les terrasses non couvertes ne dépassant pas 0,60 m par rapport au terrain naturel et en continuité de la construction principale ne sont soumises qu'à une obligation de recul de 1,50 m minimum par rapport aux limites séparatives.</p>
	UA 3-2b	<p>En bande principale (15 mètres), les constructions doivent être implantées en limites séparatives.</p> <p>En bande secondaire, les constructions peuvent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit sur une limite séparative au plus sous réserve de ne pas excéder une hauteur de 3,50 mètre ; - soit en limite séparative si la construction s'adosse à une construction existante située sur le fond voisin et si elle présente, en limite séparative, une hauteur et une longueur inférieures ou égales à celles de la construction existante située sur le fonds voisin ; - soit en respectant une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 3 mètres. <p>Les terrasses non couvertes ne dépassant pas 0,60 m par rapport au terrain naturel et en continuité de la construction principale ne sont soumises qu'à une obligation de recul de 1,50 m minimum par rapport aux limites séparatives.</p>
Castelnau-le-Lez	UA 3-3	<p>En bande principale (15 mètres), les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ; dans tous les cas de retrait, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres.</p> <p>En bande secondaire, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres.</p>

Cournonsec	UA 3-9	En bande principale (18 mètres), les constructions doivent être implantées en limites séparatives.
	UA 3-10	En bande secondaire, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 3 mètres sauf pour les annexes qui peuvent être édifiées sur une limite séparative au plus sous réserve de ne pas avoir un linéaire d'implantation total supérieur à 10 mètres sur cette limite séparative, de ne pas excéder une hauteur de 3,50 mètres et une emprise bâtie de 18 mètres carrés.
Cournonterral	UA 3-11	En bande principale (15 mètres), les constructions doivent être implantées en limites séparatives.
	UA 3-12	En bande secondaire, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 3 mètres sauf pour les annexes qui peuvent être édifiées sur une limite séparative au plus sous réserve de ne pas avoir un linéaire d'implantation total supérieur à 10 mètres sur cette limite séparative, de ne pas excéder une hauteur de 3,50 mètres et une emprise bâtie de 18 mètres carrés.
Fabrègues	UA 3-13	En bande principale (18 mètres), les constructions doivent être implantées en limites séparatives. En bande secondaire, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 3 mètres sauf pour les annexes qui peuvent être édifiées sur une limite séparative au plus sous réserve de ne pas avoir un linéaire d'implantation total supérieur à 10 mètres sur cette limite séparative, de ne pas excéder une hauteur de 3,50 mètres et une emprise bâtie de 18 mètres carrés.
Grabels	UA 3-15	En bande principale (15 mètres), les constructions doivent être implantées en limites séparatives. En bande secondaire, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 3 mètres sauf pour les annexes qui peuvent être édifiées en limites séparatives sous réserve de ne pas avoir un linéaire d'implantation total supérieur à 10 mètres sur l'ensemble des limites séparatives, de ne pas excéder une hauteur de 3,5 mètres et une emprise bâtie de 20 mètres carrés.
	UA 3-16	En bande principale (20 mètres), les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ; dans tous les cas de retrait, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 5 mètres. En bande secondaire, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 5 mètres.

Lavérune	UA 3-5	<p>En bande principale (18 mètres), les constructions doivent être implantées en limites séparatives.</p> <p>En bande secondaire, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 3 mètres sauf pour les annexes qui peuvent être édifiées sur une limite séparative au plus sous réserve de ne pas avoir un linéaire d'implantation total supérieur à 7 mètres sur cette limite séparative, de ne pas excéder une hauteur de 2,60 mètres et une emprise bâtie de 18 mètres carrés.</p>
Le Crès	UA 3-3	<p>En bande principale (16 mètres), les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative au plus ; dans tous les cas de retrait, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2 \geq 3$ mètres.</p> <p>En bande secondaire, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 3 m.</p>
Montferrier-sur-Lez	UA 3-7	<p>En bande principale (15 mètres), les constructions doivent être implantées en limites séparatives.</p> <p>En bande secondaire, les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative au plus ; dans tous les cas de retrait, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres.</p>
Montpellier	UA 3-1	<p>En bande principale (= 18 mètres), les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ; dans tous les cas de retrait, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à 3 mètres.</p> <p>En bande secondaire, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 3 mètres sauf :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour les annexes ne créant pas de surface de plancher qui peuvent être édifiées en limites séparatives sous réserve de ne pas avoir un linéaire d'implantation total supérieur à 10 mètres sur l'ensemble des limites séparatives et une hauteur maximale de 3 mètres (sauf en cas d'accord écrit entre les propriétaires intéressés permettant de dépasser ces normes). - si la construction s'adosse, dans la bande secondaire, à une construction existante située sur le fond voisin et si elle présente en limite séparative un gabarit inférieur ou égal à celui de la construction existante située sur le fonds voisin.
Murviel-lès-Montpellier	UA 3-15	<p>En bande principale (15 mètres), les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ; dans tous les cas de retrait, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de</p>

		<p>la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 3 mètres.</p> <p>En bande secondaire, les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative au plus ; dans tous les cas de retrait, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 3 mètres.</p>
Pignan	UA 3-10	<p>En bande principale (18 mètres), les constructions doivent être implantées en limites séparatives.</p> <p>En bande secondaire, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 3 mètres sauf pour les annexes qui peuvent être édifiées sur une limite séparative au plus sous réserve de ne pas avoir un linéaire d'implantation total supérieur à 7 mètres sur cette limite séparative, de ne pas excéder une hauteur de 2,60 mètres et une emprise bâtie de 18 mètres carrés.</p>
Prades-le-Lez	UA 3-3	<p>Les constructions doivent être implantées en limites séparatives ou au moins sur une limite séparative lorsque l'unité foncière présente un linéaire sur voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que sur les voies privées ouvertes à la circulation publique supérieur ou égal à 10mètres. Dans tous les cas de retrait, une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 3 mètres.</p>
Restinclières	UA 3-4	<p>En bande principale (16 mètres), les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ; dans tous les cas de retrait, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 3 mètres.</p> <p>En bande secondaire, les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative au plus ; dans tous les cas de retrait, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 3 mètres.</p>
Saint-Drézéry	UA 3-3	<p>En bande principale (16 mètres), les constructions doivent être implantées en limites séparatives.</p> <p>En bande secondaire, les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative au plus ; dans tous les cas de retrait, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 3 mètres.</p>
Saint Geniès des Mourgues	UA 3-3	<p>En bande principale (16 mètres), les constructions doivent être implantées en limites séparatives.</p> <p>En bande secondaire, les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative au plus ; dans tous les cas de retrait, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 3 mètres.</p>

<p>Saint Georges d'Orques</p>	<p>UA 3-15</p>	<p>En bande principale (15 mètres), les constructions doivent être implantées en limites séparatives.</p> <p>En bande secondaire, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 3 mètres sauf pour les annexes qui peuvent être édifiées en limites séparatives sous réserve de ne pas avoir un linéaire d'implantation total supérieur à 10 mètres sur l'ensemble des limites séparatives, de ne pas excéder une hauteur de 3 mètres et une emprise bâtie de 20 mètres carrés.</p>
<p>Saussan</p>	<p>UA 3-14</p>	<p>En bande principale (18 mètres), les constructions doivent être implantées en limites séparatives.</p> <p>En bande secondaire, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 3,50 mètres sauf pour les annexes qui peuvent être édifiées sur une limite séparative au plus sous réserve de ne pas avoir un linéaire d'implantation total supérieur à 7 mètres sur cette limite séparative, de ne pas excéder une hauteur de 3 mètres et une emprise bâtie de 18 mètres carrés.</p>
<p>Saint Jean de Védas</p>	<p>UA 3-6</p>	<p>En bande principale (18 mètres), les constructions doivent être implantées en limites séparatives.</p> <p>En bande secondaire, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 3 mètres sauf pour les annexes qui peuvent être édifiées sur une limite séparative au plus sous réserve de ne pas avoir un linéaire d'implantation total supérieur à 7 mètres sur cette limite séparative, de ne pas excéder une hauteur de 3 mètres et une emprise bâtie de 18 mètres carrés.</p>
<p>Sussargues</p>	<p>UA 3-3</p>	<p>En bande principale (16 mètres), les constructions doivent être implantées sur une limite séparative au plus et respecter, en cas de retrait, une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est la plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 3 mètres.</p> <p>En bande secondaire, les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative au plus ; dans tous les cas de retrait, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 3 mètres.</p>
<p>Villeneuve-lès-Maguelone</p>	<p>UA 3-8</p>	<p>En bande principale (12 mètres), les constructions doivent être implantées en limites séparatives.</p> <p>En bande secondaire, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 3 mètres.</p>

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

Les dispositions énoncées ci-après ne s'appliquent pas aux piscines : se référer au chapitre « *dispositions relatives à l'implantation des piscines* » de la présente **partie 2 : dispositions relatives aux implantations**.

Baillargues	UA 3-3	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la construction qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux terrasses non couvertes ne dépassant pas 0,60 m par rapport au terrain naturel.
Beaulieu	UA 3-3	Non réglementé
Castelnau-le-Lez	UA 3-3	Non réglementé
Castries	UA 3-2a	Non réglementé
	UA 3-2b	
Cournonsec	UA 3-9	Non réglementé
	UA 3-10	
Cournonterral	UA 3-11	Non réglementé
	UA 3-12	
Fabrègues	UA 3-13	Non réglementé
Grabels	UA 3-15	Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les façades de chacune d'entre elles soient séparées du bâtiment voisin par une distance au moins égale au tiers de la somme de leurs hauteurs totales respectives : $L = (H1 + H2) / 3$. Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'édification en rez-de-chaussée de garages, de remises ou d'annexes dans la limite de 4 mètres de hauteur totale. En aucun cas, la distance entre deux bâtiments situés sur un même fond ne peut être inférieure à 3 mètres.
	UA 3-16	Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les façades de chacune d'entre elles soient séparées du bâtiment voisin par une distance au moins égale au tiers de la somme de leurs hauteurs totales respectives : $L = (H1 + H2) / 3$. Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'édification en rez-de-chaussée de garages, de remises ou d'annexes dans la limite de 4 mètres de hauteur totale. En aucun cas, la distance entre deux bâtiments situés sur un même fond ne peut être inférieure à 4 mètres.
Lavérune	UA 3-5	Non réglementé

Le Crès	UA 3-3	Non réglementé
Montferrier-sur-Lez	UA 3-7	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la construction qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres.
Montpellier	UA 3-1	Les baies éclairant les pièces principales des logements ne doivent pas être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui des baies, serait vue sous un angle de plus de 45 degrés au-dessus du plan horizontal.
Murviel-lès-Montpellier	UA 3-15	Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les façades de chacune d'entre elles soient séparées du bâtiment voisin par une distance au moins égale au tiers de la somme de leurs hauteurs totales respectives : $L = (H1 + H2) / 3$. Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'édification en rez-de-chaussée de garages, de remises ou d'annexes dans la limite de 4 mètres de hauteur totale. En aucun cas, la distance entre deux bâtiments situés sur un même fond ne peut être inférieure à 3 mètres.
Pignan	UA 3-10	Non réglementé
Prades-le-Lez	UA 3-3	Non réglementé
Restinclières	UA 3-4	Non réglementé
Saint-Drézéry	UA 3-3	Non réglementé
Saint Geniès des Mourgues	UA 3-3	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la construction qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 3 mètres.
Saint Georges d'Orques	UA 3-15	Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les façades de chacune d'entre elles soient séparées du bâtiment voisin par une distance au moins égale au tiers de la somme de leurs hauteurs totales respectives : $L = (H1 + H2) / 3$. Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'édification en rez-de-chaussée de garages, de remises ou d'annexes dans la limite de 4 mètres de hauteur totale. En aucun cas, la distance entre deux bâtiments situés sur un même fond ne peut être inférieure à 3 mètres.
Saussan	UA 3-14	Non réglementé
Saint Jean de Védas	UA 3-6	Non réglementé
Sussargues	UA 3-3	Non réglementé
Villeneuve-lès-Maguelone	UA 3-8	Non réglementé

ZONE UB 1

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

Les dispositions énoncées ci-après ne s'appliquent pas aux piscines : se référer au chapitre « *dispositions relatives à l'implantation des piscines* » de la présente **partie 2 : dispositions relatives aux implantations**.

Baillargues	UB 1-3	Les constructions doivent être implantées en respectant un recul de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux terrasses non couvertes ne dépassant pas 0,60 m par rapport au terrain naturel.
Lattes	UB 1-1	Non réglementé
Montpellier	UB 1-1	Non réglementé
	UB 1-2	

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives - Dispositions générales

Les dispositions énoncées ci-après ne s'appliquent pas aux piscines : se référer au chapitre « *dispositions relatives à l'implantation des piscines* » de la présente **partie 2 : dispositions relatives aux implantations**.

Baillargues	UB 1-3	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le proche égale à 5 mètres. Les terrasses non couvertes ne dépassant pas 0,60 m par rapport au terrain naturel ne sont soumises qu'à une obligation de recul de 1,50 m minimum par rapport aux limites séparatives.
Lattes	UB 1-1	Non réglementé
Montpellier	UB 1-1	Non réglementé
	UB 1-2	

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

Les dispositions énoncées ci-après ne s'appliquent pas aux piscines : se référer au chapitre « *dispositions relatives à l'implantation des piscines* » de la présente **partie 2 : dispositions relatives aux implantations**.

Baillargues	UB 1-3	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égal à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux terrasses non couvertes ne dépassant pas 0,60 m par rapport au terrain naturel.
Lattes	UB 1-1	Non réglementé
Montpellier	UB 1-1	Non réglementé
	UB 1-2	

ZONE UB 2

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

Les dispositions énoncées ci-après ne s'appliquent pas aux piscines : se référer au chapitre « *dispositions relatives à l'implantation des piscines* » de la présente **partie 2 : dispositions relatives aux implantations**.

Baillargues	UB 2-3	<p>Les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique ; - soit en respectant un recul de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique. <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas aux terrasses non couvertes ne dépassant pas 0,60 m par rapport au terrain naturel.</p>
Castelnau-le-Lez	UB 2-3a	<p>Les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique ; - soit en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
	UB 2-3b	<p>Les constructions peuvent être implantées jusqu'à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique.</p>
	UB 2-10	<p>Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.</p>
Clapiers	UB 2-3	<p>Les constructions doivent être implantées en respectant un recul de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.</p>
Cournonsec	UB 2-4	<p>Les constructions doivent être implantées en respectant un recul 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.</p>
	UB 2-6	
Cournonterral	UB 2-4	<p>Les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique ;

		- soit en respectant un recul minimum de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
Fabrègues	UB 2-8a	Les constructions doivent être implantées en respectant un recul de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
	UB 2-8b	Les constructions doivent être implantées : - soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique ; - soit en respectant un recul de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
Jacou	UB 2-3	Les constructions doivent être implantées en respectant un recul de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
Juvignac	UB 2-3	Les constructions doivent être implantées en respectant un recul de 5 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
Lattes	UB 2-3	Les constructions doivent être implantées en respectant un recul de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique
Montpellier	UB 2-1	Non réglementé
	UB 2-2	
Restinclières	UB 2-8	Les constructions doivent être implantées : - soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique ; - soit en respectant un recul minimum de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
Saint-Brès	UB 2-3	Les constructions doivent être implantées en respectant un recul de 3 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique. Par rapport à la RN 113, les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 10 mètres. Par rapport à l'avenue de Nîmes, les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux terrasses de dépassant pas 0,60m par rapport au terrain naturel qui doivent respecter un recul minimum de 1m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique

Saint-Drézéry	UB 2-3	<p>Les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique ; - soit en respectant un recul minimum de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
Saint Geniès des Mourgues	UB 2-3	<p>Les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique ; - soit en respectant un recul minimum de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
Saint Jean de Védas	UB 2-5	<p>Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique.</p>
Saussan	UB 2-4	<p>Les constructions doivent être implantées en respectant un recul de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.</p>
Vendargues	UB 2-3	<p>Les constructions doivent être implantées en respectant un recul de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique. Les terrasses non couvertes ne dépassant pas 0,60 m par rapport au terrain naturel et en continuité de la construction principale ne sont soumises qu'à une obligation de recul de 1,00 m minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique</p>

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives - Dispositions générales

Les dispositions énoncées ci-après ne s'appliquent pas aux piscines : se référer au chapitre « *dispositions relatives à l'implantation des piscines* » de la présente **partie 2 : dispositions relatives aux implantations**.

Baillargues	UB 2-3	<p>En bande principale (20 mètres), les constructions doivent être implantées en limites séparatives.</p> <p>En bande secondaire, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 3 mètres.</p> <p>Les terrasses non couvertes ne dépassant pas 0,60 m par rapport au terrain naturel ne sont soumises qu'à une obligation de recul de 1,50 m minimum par rapport aux limites séparatives.</p>
--------------------	---------------	---

Castelnau- le-Lez	UB 2-3a	<p><u>Bande principale (20 m) :</u></p> <p>Les constructions doivent être édifiées sur une limite latérale au moins afin de privilégier le caractère dominant des continuités bâties.</p> <p>La réalisation d'annexe ne sera pas appréhendée au titre de l'édification en limite latérale. Lorsque le projet de construction s'attache à la réalisation concomitante de plusieurs bâtiments distincts sur une même parcelle et/ou uni té foncière, un bâtiment au moins devra être édifié sur une limite latérale afin de privilégier le caractère dominant des continuités bâties. La réalisation d'annexe ne sera pas appréhendée au titre de la satisfaction de l'obligation d'édification sur une limite latérale. Sur l'autre limite latérale, une implantation différente, d'une largeur maximale de 15 mètres et minimale de 4 mètres, pourra être admise sous réserves de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - créer une transparence paysagère ; - et d'implanter une aire de stationnement paysagée ou un espace ouvert au public. <p>A défaut, les constructions devront s'implanter en respectant un recul minimal de 4 mètres depuis la limite séparative.</p> <p>Toutefois, lorsque le projet de construction est voisin d'une construction voisine existante contiguë à la limite séparative et de volumétrie comparable avec la construction projetée, les constructions devront s'implanter :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit sur cette même limite séparative, de façon contiguë, - soit en respectant un recul minimal de 8 mètres. <p><u>Bande secondaire :</u></p> <p>La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale au tiers de la différence d'altitude entre ces deux points ($L = H/3$) sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. Toutefois les constructions d'une hauteur totale de 4 mètres peuvent être édifiées en limites séparatives sous réserve que la somme des dimensions (longueur + largeur) n'excède pas 10 m sur la limite de la parcelle. Les dimensions des constructions ne respectant pas ce prospect mais ne jouxtant pas cette limite parcellaire ne seront pas comptabilisées à ce titre. De même, seule la hauteur totale mesurée au droit de cette limite parcellaire sera appréhendée du point de vue du respect de la hauteur maximale admise à ce titre.</p>
	UB 2-3b	<p>La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale au tiers de la différence d'altitude entre ces deux points ($L = H/3$) sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.</p> <p>Toutefois les constructions d'une hauteur totale de 4 mètres peuvent être édifiées en limites séparatives sous réserve que la somme des dimensions (longueur + largeur) n'excède pas 10 m sur la limite de la parcelle. Les dimensions des constructions ne respectant pas ce prospect mais ne jouxtant pas cette limite parcellaire ne seront pas comptabilisées à ce titre. De même, seule la hauteur totale mesurée au droit de cette limite parcellaire sera appréhendée du point de vue du respect de la hauteur maximale admise à ce titre.</p>

	UB 2-10	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à 5 mètres.
Clapiers	UB 2-3	En bande principale (20 mètres), les constructions doivent être implantées en limites séparatives. En bande secondaire, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres.
	UB 2-4	En bande principale (18 mètres), les constructions doivent être implantées sur une limite séparative au plus ; dans tous les cas de retrait, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 3 mètres.
Cournonsec	UB 2-6	En bande secondaire, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 3 mètres.
	UB 2-4	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 3 mètres.
Cournonterral	UB 2-8a	En bande principale (18 mètres), les constructions doivent être implantées en limites séparatives. En bande secondaire, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres.
	UB 2-8b	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 3 mètres.
Jacou	UB 2-3	Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative si elles s'adosent à une construction existante (hors annexe) située sur le fond voisin et si elles présentent un gabarit en limite séparative inférieur ou égal à celui de la construction existante (hors annexe) située sur le fond voisin soit en respectant une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 3 mètres sauf pour les annexes qui peuvent être édifiées en limites séparatives sous réserve de ne pas avoir un linéaire d'implantation total supérieur à 12 mètres sur l'ensemble des limites séparatives, de ne pas excéder une hauteur de 4 mètres et une emprise bâtie de 42 mètres carrés

Juvignac	UB 2-3	<p>En bande principale (20 mètres), les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ; dans tous les cas de retrait, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 m.</p> <p>En bande secondaire, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres.</p>
Lattes	UB 2-3	<p>En bande principale (20 mètres), les constructions doivent être implantées en limites séparatives.</p> <p>En bande secondaire, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres.</p>
Montpellier	UB 2-1	Non réglementé
	UB 2-2	
Restinclières	UB 2-8	<p>En bande principale (20 mètres), les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative au plus ; dans tous les cas de retrait, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 3 m.</p> <p>En bande secondaire, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 3 mètres.</p>
Saint-Brès	UB 2-3	<p>En bande principale (20 mètres), les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative au plus ; dans tous les cas de retrait, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres.</p> <p>En bande secondaire, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres.</p> <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas aux terrasses de dépassant pas 0,60m par rapport au terrain naturel qui doivent respecter un recul minimum de 1m par rapport aux limites séparatives</p>
Saint-Drézéry	UB 2-3	<p>En bande principale (20 mètres), les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative au plus ; dans tous les cas de retrait, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite</p>

		<p>séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 3 mètres.</p> <p>En bande secondaire, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 3 mètres.</p>
Saint Geniès des Mourgues	UB 2-3	<p>En bande principale (20 mètres), les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative au plus ; dans tous les cas de retrait, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 3 mètres.</p> <p>En bande secondaire, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 3 mètres.</p>
Saint Jean de Védas	UB 2-5	<p>En bande principale (18 mètres), les constructions doivent être implantées sur au moins une limite séparative ; en cas de retrait, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 3 mètres.</p> <p>En bande secondaire, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 3 mètres.</p>
Saussan	UB 2-4	<p>En bande principale (18 mètres), les constructions doivent être implantées sur au moins une limite séparative ; en cas de retrait, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 3 mètres.</p> <p>En bande secondaire, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 3 mètres.</p>
Vendargues	UB 2-3	<p>En bande principale (20 mètres), les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative au plus ; dans tous les cas de retrait, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres.</p> <p>En bande secondaire, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 3 mètres.</p> <p>Les terrasses non couvertes ne dépassant pas 0,60 m par rapport au terrain naturel et en continuité de la construction principale ne sont soumises qu'à</p>

		une obligation de recul de 1,00 m minimum par rapport aux limites séparatives.
--	--	--

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

Les dispositions énoncées ci-après ne s'appliquent pas aux piscines : se référer au chapitre « *dispositions relatives à l'implantation des piscines* » de la présente **partie 2 : dispositions relatives aux implantations**.

Baillargues	UB 2-3	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la construction qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux terrasses non couvertes ne dépassant pas 0,60 m par rapport au terrain naturel.
Castelnau-le-Lez		<u>Bande principale (20 mètres)</u> Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de l'autre bâtiment soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée ($L=H/2$). Cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.
	UB 2-3a	<u>Bande secondaire</u> Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de l'autre bâtiment soit au moins égale au tiers de la hauteur de la construction la plus élevée. Cette distance peut être réduite de moitié lorsque l'une au moins des façades en vis-à-vis ne comprend pas d'ouverture. Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'édification en rez-de-chaussée de garages, pergolas, remises ou d'annexes sous réserve de ne pas dépasser 4 m de hauteur totale. Cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.
	UB 2-3b	Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de l'autre bâtiment soit au moins égale au tiers de la hauteur de la construction la plus élevée. Cette distance peut être réduite de moitié lorsque l'une au moins des façades en vis-à-vis ne comprend pas d'ouverture. Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'édification en rez-de-chaussée de garages, pergolas, remises ou d'annexes sous réserve de ne pas dépasser 4 m de hauteur totale. Cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.
	UB 2-10	Non réglementé

Clapiers	UB 2-3	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la construction qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres.
Cournonsec	UB 2-4	Non réglementé
	UB 2-6	
Cournonterral	UB 2-4	Non réglementé
Fabrègues	UB 2-8a	Non réglementé
	UB 2-8b	
Jacou	UB 2-3	Non réglementé
Juvignac	UB 2-3	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la construction qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres.
Lattes	UB 2-3	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la construction qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres.
Montpellier	UB 2-1	Non réglementé
	UB 2-2	
Restinclières	UB 2-8	Non réglementé
Saint-Brès	UB 2-3	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la construction qui en est le plus proche égal à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux terrasses.
Saint-Drézéry	UB 2-3	Non réglementé
Saint Geniès des Mourgues	UB 2-3	Non réglementé
Saint Jean de Védas	UB 2-5	Non réglementé
Saussan	UB 2-4	Non réglementé
Vendargues	UB 2-3	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la construction qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres. Cette disposition ne s'applique pas aux terrasses non couvertes ne dépassant pas 0,60 m par rapport au terrain naturel. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux terrasses.

ZONE UC 1

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

Les dispositions énoncées ci-après ne s'appliquent pas aux piscines : se référer au chapitre « *dispositions relatives à l'implantation des piscines* » de la présente **partie 2 : dispositions relatives aux implantations**.

Montpellier	UC 1-1	Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
Fabrègues	UC 1-2	Les constructions doivent être implantées : - soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique ; - soit en respectant un recul minimum de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
Lavérune	UC 1-2	Les constructions doivent être implantées : - soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique ; - soit en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
Prades-le-Lez	UC 1-2	Les constructions doivent être implantées : - soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique ; - soit en respectant un recul minimum de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
Saint-Brès	UC 1-2	Les constructions doivent être implantées : - soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique ; - soit en respectant un recul minimum de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
Saint Georges d'Orques	UC 1-3	Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique.

<p>Saint Jean de Védas</p>	<p>UC 1-2</p>	<p>Les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique ; - soit en respectant un recul minimum de 1 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
-----------------------------------	----------------------	---

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives - Dispositions générales

Les dispositions énoncées ci-après ne s'appliquent pas aux piscines : se référer au chapitre « *dispositions relatives à l'implantation des piscines* » de la présente **partie 2 : dispositions relatives aux implantations**.

<p>Montpellier</p>	<p>UC 1-1</p>	<p>En bande principale (= 18 mètres), les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ; dans tous les cas de retrait, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à 5 mètres.</p> <p>En bande secondaire, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 5 mètres sauf :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour les annexes ne créant pas de surface de plancher qui peuvent être édifiées en limites séparatives sous réserve de ne pas avoir un linéaire d'implantation total supérieur à 10 mètres sur l'ensemble des limites séparatives et une hauteur maximale de 3 mètres (sauf en cas d'accord écrit entre les propriétaires intéressés permettant de dépasser ces normes) ; - si la construction s'adosse, dans la bande secondaire, à une construction existante située sur le fond voisin et si elle présente en limite séparative un gabarit inférieur ou égal à celui de la construction existante située sur le fonds voisin.
<p>Fabrègues</p>	<p>UC 1-2</p>	<p>Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ; dans tous les cas de retrait, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 3 mètres.</p>
<p>Lavérune</p>	<p>UC 1-2</p>	<p>Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ; dans tous les cas de retrait, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres.</p>
<p>Prades-le-Lez</p>	<p>UC 1-2</p>	<p>Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ; dans tous les cas de retrait, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 3 mètres.</p>

Saint-Brès	UC 1-2	Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ; dans tous les cas de retrait, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 5 mètres.
Saint Georges d'Orques	UC 1-3	Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ; dans tous les cas de retrait, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 3 mètres.
Saint Jean de Védas	UC 1-2	Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ; dans tous les cas de retrait, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/3$ avec un minimum de 3 mètres.

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

Les dispositions énoncées ci-après ne s'appliquent pas aux piscines : se référer au chapitre « *dispositions relatives à l'implantation des piscines* » de la présente **partie 2 : dispositions relatives aux implantations**.

Montpellier	UC 1-1	Les baies éclairant les pièces principales des logements ne doivent pas être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui des baies, serait vue sous un angle de plus de 45 degrés au-dessus du plan horizontal.
Fabrègues	UC 1-2	Non réglementé
Lavérune	UC 1-2	Les constructions peuvent être accolées ; dans tous les cas de retrait, elles doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la construction qui en est le plus proche égal à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres.
Prades-le-Lez	UC 1-2	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la construction qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres
Saint-Brès	UC 1-2	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la construction qui en est le plus proche égal à $L \geq H/2$ avec un minimum de 3 mètres.
Saint Georges d'Orques	UC 1-3	Non réglementé
Saint Jean de Védas	UC 1-2	Non réglementé

ZONE UC 2

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

Les dispositions énoncées ci-après ne s'appliquent pas aux piscines : se référer au chapitre « *dispositions relatives à l'implantation des piscines* » de la présente **partie 2 : dispositions relatives aux implantations**.

Baillargues	UC 2-2	<p>Les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique ; - soit en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique ; - en respectant un recul minimum de 10 mètres par rapport à la RN 113. <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas aux terrasses non couvertes ne dépassant pas 0,60 m par rapport au terrain naturel.</p>
Castelnau-le-Lez	UC 2-2	<p>Les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique ; - soit en respectant un recul minimum de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
Castries	UC 2-2	<p>Les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique ; - soit en respectant un recul minimum de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique. <p>Les terrasses non couvertes ne dépassant pas 0,60 m par rapport au terrain naturel et en continuité de la construction principale ne sont soumises qu'à une obligation de recul de 1 m minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique.</p>
Clapiers	UC 2-2a	<p>Les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique ;
	UC 2-2b	

		- soit en respectant un recul minimum de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
Cournonterral	UC 2-5	Les constructions doivent être implantées : - soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique ; - soit en respectant un recul minimum de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
Fabrègues	UC 2-2	Les constructions doivent être implantées : - soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique ; - soit en respectant un recul minimum de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
Grabels	UC 2-2	Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
Jacou	UC 2-4	Les constructions doivent être implantées : - en respectant un recul minimum de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique sauf pour les garages qui doivent être implantés en respectant un recul minimum de 5 mètres. Cette dernière disposition n'est pas applicable aux constructions en surélévation de garages ni aux dispositifs ouverts de couverture ; - en respectant un recul minimum de 3 mètres par rapport aux venelles destinées exclusivement aux piétons et/ou aux cyclistes.
Juvignac	UC 2-2	Les constructions doivent être implantées : - soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique ; - soit en respectant un recul minimum de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
Lattes	UC 2-2	Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
Lavérune	UC 2-4	Les constructions doivent être implantées : - soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique ; - soit en respectant un recul minimum de 1 mètre par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

Le Crès	UC 2-2	Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 2 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique sauf pour les garages qui doivent être implantés en respectant un recul minimum de 5 mètres. Cette dernière disposition n'est pas applicable aux constructions en surélévations de garages. Les dispositifs ouverts de couverture (pergolas...) peuvent être implantés à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
Montferrier-sur-Lez	UC 2-2	Les constructions doivent être implantées : - soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique ; - soit en respectant un recul minimum de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
Montpellier	UC 2-1	Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
Murviel-lès-Montpellier	UC 2-2	Les constructions doivent être implantées : - soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique ; - soit en respectant un recul minimum de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
Pérols	UC 2-3	Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique sauf pour les garages qui doivent être implantés en respectant un recul minimum de 5 mètres. Cette dernière disposition n'est pas applicable aux constructions en surélévation de garages ni aux dispositifs ouverts de couverture.
Pignan	UC 2-2	Les constructions doivent être implantées : - soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique ; - soit en respectant un recul minimum de 1 mètre par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
Saint Georges d'Orques	UC 2-2	Les constructions doivent être implantées : - soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique ; - soit en respectant un recul minimum de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

	UC 2-6	Les constructions peuvent être implantées jusqu'à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique.
Saussan	UC 2-2	Les constructions doivent être implantées : - soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique ; - soit en respectant un recul minimum de 1 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
Vendargues	UC 2-2a	Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions situées le long de la RM613 qui doivent : - être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées sur 70 % maximum du linéaire de l'unité foncière support de la construction - et respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées sur 30 % minimum du linéaire de l'unité foncière support de la construction Les terrasses non couvertes ne dépassant pas 0,60 m par rapport au terrain naturel et en continuité de la construction principale ne sont soumises qu'à une obligation de recul de 1,00 m minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique
	UC 2-2b	Les constructions doivent être implantées : - soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique ; - soit en respectant un recul minimum de 1 mètre par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique. Les terrasses non couvertes ne dépassant pas 0,60 m par rapport au terrain naturel et en continuité de la construction principale ne sont soumises qu'à une obligation de recul de 1,00 m minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique
Villeneuve-lès-Maguelone	UC 2-2	Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives - Dispositions générales

Les dispositions énoncées ci-après ne s'appliquent pas aux piscines : se référer au chapitre « *dispositions relatives à l'implantation des piscines* » de la présente **partie 2 : dispositions relatives aux implantations**.

Baillargues	UC 2-2	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 3 mètres. Les terrasses non couvertes ne dépassant pas 0,60 m par rapport au terrain naturel ne sont soumises qu'à une obligation de recul de 1,50 m minimum par rapport aux limites séparatives.
Castelnau-le-Lez	UC 2-2	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres.
Castries	UC 2-2	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 5 mètres. Les terrasses non couvertes ne dépassant pas 0,60 m par rapport au terrain naturel et en continuité de la construction principale ne sont soumises qu'à une obligation de recul de 1,50 m minimum par rapport aux limites séparatives.
Clapiers	UC 2-2a	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 3 mètres sauf pour les annexes, à concurrence d'une par unité foncière, qui peuvent être édifiés sur une limite séparative au plus sous réserve de ne pas avoir un linéaire d'implantation total supérieur à 6 mètres sur cette limite séparative, de ne pas excéder une hauteur de 3,5 mètres et une emprise bâtie de 20 mètres carrés.
	UC 2-2b	Non réglementé
Cournonterral	UC 2-5	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à 3 mètres.
Fabrègues	UC 2-2	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à 3 mètres
Grabels	UC 2-2	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres.
Jacou	UC 2-4	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite

		séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 3 mètres.
Juvignac	UC 2-2	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres.
Lattes	UC 2-2	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres.
Lavérune	UC 2-4	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à 3 mètres.
Le Crès	UC 2-2	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres sauf pour les annexes qui peuvent être implantés à une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale 3 mètres.
Montferrier-sur-Lez	UC 2-2	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres.
Montpellier	UC 2-1	<p>En bande principale (= 18 mètres), les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à 5 mètres.</p> <p>En bande secondaire, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 5 mètres sauf :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour les annexes ne créant pas de surface de plancher qui peuvent être édifiées en limites séparatives sous réserve de ne pas avoir un linéaire d'implantation total supérieur à 10 mètres sur l'ensemble des limites séparatives et une hauteur maximale de 3 mètres (sauf en cas d'accord écrit entre les propriétaires intéressés permettant de dépasser ces normes) ; - si la construction s'adosse, dans la bande secondaire, à une construction existante située sur le fond voisin et si elle présente en limite séparative un gabarit inférieur ou égal à celui de la construction existante située sur le fonds voisin.
Murviel-lès-Montpellier	UC 2-2	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres.

Pérols	UC 2-3	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 3 mètres sauf pour les annexes, à concurrence d'une par unité foncière, qui peuvent être édifiés sur une limite séparative au plus sous réserve de ne pas avoir un linéaire d'implantation total supérieur à 10 mètres sur cette limite séparative, de ne pas excéder une hauteur de 3,5 mètres et une emprise bâtie de 15 mètres carrés
Pignan	UC 2-2	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à 3 mètres.
Saint Georges d'Orques	UC 2-2	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres.
	UC 2-6	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres.
Saussan	UC 2-2	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à 3 mètres.
Vendargues	UC 2-2a	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 3 mètres. Les terrasses non couvertes ne dépassant pas 0,60 m par rapport au terrain naturel et en continuité de la construction principale ne sont soumises qu'à une obligation de recul de 1,00 m minimum par rapport aux limites séparatives.
	UC 2-2b	
Villeneuve-lès-Maguelone	UC 2-2	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 3 mètres.

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

Les dispositions énoncées ci-après ne s'appliquent pas aux piscines : se référer au chapitre « *dispositions relatives à l'implantation des piscines* » de la présente **partie 2 : dispositions relatives aux implantations**.

Baillargues	UC 2-2	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 3 mètres. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux terrasses non couvertes ne dépassant pas 0,60 m par rapport au terrain naturel.
--------------------	---------------	--

Castelnaud-le-Lez	UC 2-2	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la construction qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres.
Castries	UC 2-2	Non réglementé
Clapiers	UC 2-2a	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la construction qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres.
	UC 2-2b	Non réglementé
Cournonterral	UC 2-5	Non réglementé
Fabrègues	UC 2-2	Non réglementé
Grabels	UC 2-2	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la construction qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres.
Jacou	UC 2-4	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la construction qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$
Juvignac	UC 2-2	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la construction qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres.
Lattes	UC 2-2	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la construction qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres.
Lavérune	UC 2-4	Non réglementé
Le Crès	UC 2-2	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la construction qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres.
Montferrier-sur-Lez	UC 2-2	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la construction qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres.
Montpellier	UC 2-1	Les baies éclairant les pièces principales des logements ne doivent pas être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui des baies, serait vue sous un angle de plus de 45 degrés au-dessus du plan horizontal.

Murviel-lès-Montpellier	UC 2-2	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la construction qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres.
Pérols	UC 2-3	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la construction qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 3 mètres.
Pignan	UC 2-2	Non réglementé
Saint Georges d'Orques	UC 2-2	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la construction qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres.
	UC 2-6	Non réglementé
Saussan	UC 2-2	Non réglementé
Vendargues	UC 2-2a	Non réglementé
	UC 2-2b	
Villeneuve-lès-Maguelone	UC 2-2	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la construction qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres.

ZONE UC 3

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

Les dispositions énoncées ci-après ne s'appliquent pas aux piscines : se référer au chapitre « *dispositions relatives à l'implantation des piscines* » de la présente **partie 2 : dispositions relatives aux implantations**.

Baillargues	UC 3-2	Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux terrasses non couvertes ne dépassant pas 0,60 m par rapport au terrain naturel.
	UC 3-14	Les constructions doivent être implantées : - soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique ; - soit en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux terrasses non couvertes ne dépassant pas 0,60 m par rapport au terrain naturel.
Beaulieu	UC 3-2a	Les constructions doivent être implantées en respectant un recul de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
	UC 3-2b	Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
Castelnau-le-Lez	UC 3-2	Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
Castries	UC 3-2a	Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique sauf pour les garages qui doivent être implantés à 5 mètres minimum. Cette disposition ne s'applique pas : - aux dispositifs ouverts de couverture qui peuvent être implantés à l'alignement ; - aux constructions dont la hauteur n'excède pas 3,5 mètres qui peuvent être implantées à l'alignement sous réserve de ne pas excéder une emprise

		<p>de 20m² (à concurrence d'une construction d'une emprise de 20m² maximum par unité foncière).</p> <p>Par rapport au chemin de la Croix de Coulon, les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 15 mètres. Cette disposition ne s'applique pas aux dispositifs ouverts de couverture.</p> <p>Les terrasses non couvertes ne dépassant pas 0,60 m par rapport au terrain naturel et en continuité de la construction principale ne sont soumises qu'à une obligation de recul de 1 m minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique.</p>
	UC 3-2b	<p>Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique sauf pour les garages qui doivent être implantés à 5 mètres minimum. Cette disposition ne s'applique pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> - aux dispositifs ouverts de couverture qui peuvent être implantés à l'alignement ; - aux constructions dont la hauteur n'excède pas 3,5 mètres qui peuvent être implantées à l'alignement sous réserve de ne pas excéder une emprise de 20m² (à concurrence d'une construction d'une emprise de 20m² maximum par unité foncière). <p>Les terrasses non couvertes ne dépassant pas 0,60 m par rapport au terrain naturel et en continuité de la construction principale ne sont soumises qu'à une obligation de recul de 1 m minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique.</p>
	UC 3-2c	<p>Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique sauf pour les garages qui doivent être implantés à 5 mètres minimum. Cette disposition ne s'applique pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> - aux dispositifs ouverts de couverture qui peuvent être implantés à l'alignement ; - aux constructions dont la hauteur n'excède pas 3,5 mètres qui peuvent être implantées à l'alignement sous réserve de ne pas excéder une emprise de 20m² (à concurrence d'une construction d'une emprise de 20m² maximum par unité foncière). <p>Par rapport à la RM 610, les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 10 mètres.</p> <p>Les terrasses non couvertes ne dépassant pas 0,60 m par rapport au terrain naturel et en continuité de la construction principale ne sont soumises qu'à une obligation de recul de 1 m minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique.</p>
Clapiers	UC 3-2	

	UC 3-9	<p>Les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - en respectant un recul de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique ; - en respectant un recul minimum de 15 mètres par rapport à la RM65 (avenue du Martinet).
Cournonsec	UC 3-5a	<p>Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.</p>
	UC 3-5b	
Cournonterral	UC 3-4a	<p>Les constructions doivent être implantées en respectant un recul de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.</p>
	UC 3-4b	
	UC 3-4c	
Fabrègues	UC 3-7a	<p>Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.</p>
	UC 3-7b	
	UC 3-7c	
Grabels	UC 3-2	<p>Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 4 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.</p> <p>Cette disposition ne s'applique pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour les annexes d'une hauteur inférieure à 1,60 m ; - pour les dispositifs ouverts de couverture.
Jacou	UC 3-12a	<p>Les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - en respectant un recul de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique ; - en respectant un recul minimum de 3 mètres par rapport aux venelles destinées exclusivement aux piétons et/ou aux cyclistes.
	UC 3-12b	<p>Les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - en respectant un recul minimum de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique sauf pour les garages qui doivent être implantés à 5 mètres minimum. Cette dernière disposition n'est pas applicable aux constructions en surélévation de garages ni aux dispositifs ouverts de couverture ; - en respectant un recul minimum de 3 mètres par rapport aux venelles destinées exclusivement aux piétons et/ou aux cyclistes.
Juvignac	UC 3-2	<p>Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 4 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.</p>

Lavérune	UC 3-6a	Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
	UC 3-6b	
	UC 3-6c	Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 4 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique sauf pour les garages qui peuvent être implantés à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées. Cette dernière disposition n'est pas applicable aux constructions en surélévation de garages ni aux dispositifs ouverts de couverture.
Le Crès	UC 3-2a	Les constructions doivent être implantées : - en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique ; - en respectant un recul minimum de 18 mètres par rapport à la RM 613 (route de Nîmes).
	UC 3-2b	Les constructions doivent être implantées : - en respectant un recul minimum de 2 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique sauf pour les garages qui doivent être implantés à 5 mètres minimum ; - en respectant un recul minimum de 18 mètres par rapport à la RM 613 (route de Nîmes).
	UC 3-2c	Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 4 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique sauf pour les garages qui doivent être implantés à 5 mètres minimum. Cette dernière disposition n'est pas applicable aux constructions en surélévation de garages ni aux dispositifs ouverts de couverture.
	UC 3-2d	Les constructions doivent être implantées : - en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique ; - en respectant un recul minimum de 18 mètres par rapport à la RM 613 (route de Nîmes).
	UC 3-2e	Les constructions doivent être implantées : - en respectant un recul minimum de 4 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique sauf pour les garages qui doivent être implantés à 5 mètres minimum. Cette dernière disposition n'est pas applicable aux constructions en surélévation de garages ni aux dispositifs ouverts de couverture ;

		- en respectant un recul minimum de 30 mètres par rapport à la RM 65 (route de Jacou).
Montaud	UC 3-10	Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
Montferrier-sur-Lez	UC 3-2	Les constructions doivent être implantées en respectant un recul de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
Montpellier	UC 3-1a	Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
	UC 3-1b	
Murviel-lès-Montpellier	UC 3-2	Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 4 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique. Cette disposition ne s'applique pas aux dispositifs ouverts de couverture d'une hauteur de 2,5 m maximum.
	UC 3-15	
Pérols	UC 3-3	<p>Les constructions doivent être implantées</p> <ul style="list-style-type: none"> - en respectant un recul minimum de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique sauf pour les garages qui doivent être implantés à 5 mètres minimum. Cette dernière disposition n'est pas applicable aux constructions en surélévation de garages ni aux dispositifs ouverts de couverture ; - en respectant un recul minimum de 10 mètres par rapport à la RM66 et à l'avenue Georges Frêche.
Pignan	UC3-6a	Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
	UC3-6b	
	UC3-6c	Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique sauf pour les garages qui peuvent être implantés à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées. Cette dernière disposition n'est pas applicable aux constructions en surélévation de garages ni aux dispositifs ouverts de couverture.
Prades-le-Lez	UC 3-2a	<p>Les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit à l'alignement voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique - soit en respectant un recul de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

	UC 3-2b	Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
	UC 3-2c	Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
Restinclières	UC 3-2a	Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
	UC 3-2b	Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique.
	UC 3-2c	<p>Les constructions doivent être implantées soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - en respectant un recul de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique ; - en respectant un recul de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique. <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à l'édification de terrasses situées dans le prolongement de la construction ; - aux garages qui doivent être implantés en respectant un recul minimum de 5 mètres.
Saint-Brès	UC 3-2a	<p>Les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique ; - en respectant un recul minimum de 3 mètres par rapport aux venelles destinées exclusivement aux piétons et/ou aux cyclistes. <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas aux terrasses de dépassant pas 0,60m par rapport au terrain naturel qui doivent respecter un recul minimum de 1m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique</p>
	UC 3-2b	<p>Les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique ; - soit en respectant un recul minimum de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique. <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas aux terrasses de dépassant pas 0,60m par rapport au terrain naturel qui doivent respecter un recul minimum de</p>

		1m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique.
Saint-Drézéry	UC 3-2a	Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
	UC 3-2b	Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique. Lorsqu'il s'agit de chemins piétonniers ou d'espaces verts publics, les constructions doivent respecter un recul de 3 mètres.
	UC 3-2c	Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique. Lorsqu'il s'agit de chemins piétonniers ou d'espaces verts publics, les constructions doivent respecter un recul de 3 mètres. Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'édification d'annexes dans la limite de 4 mètres de hauteur totale.
Saint Geniès des Mourgues	UC 3-2a	Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
	UC 3-2b	
	UC 3-2c	
Saint Georges d'Orques	UC 3-9	Les constructions doivent être implantées en respectant un recul compris entre 4 et 6 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
Saussan	UC 3-4a	Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
	UC 3-4b	
	UC 3-4c	
Saint Jean de Védas	UC 3-5a	Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
	UC 3-5b	
Sussargues	UC 3-13a	Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
	UC 3-13b	

Vendargues	UC 3-2a	<p>Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.</p> <p>Cette disposition ne s'applique pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> - aux constructions qui peuvent s'adosser à une construction existante située sur le même fond ou sur le fond voisin et si elles présentent un gabarit inférieur ou égal à celui de la construction existante ; - à l'agrandissement d'une construction implantée différemment ;
	UC 3-2b	<ul style="list-style-type: none"> - aux dispositifs ouverts de couverture qui peuvent être implantés à l'alignement ; <p>Les terrasses non couvertes ne dépassant pas 0,60 m par rapport au terrain naturel ne sont soumises qu'à une obligation de recul minimum de 1,00 m par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.</p>
Villeneuve-lès-Maguelone	UC 3-11	<p>Les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - en respectant un recul minimum de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique ; - en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport à la RM116 et à la RM185.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives - Dispositions générales

Les dispositions énoncées ci-après ne s'appliquent pas aux piscines : se référer au chapitre « *dispositions relatives à l'implantation des piscines* » de la présente **partie 2 : dispositions relatives aux implantations**.

Baillargues	UC 3-2	<p>Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à 3 mètres sauf pour les annexes qui peuvent être édifiées en limites séparatives sous réserve de ne pas avoir un linéaire d'implantation total supérieur à 10 mètres sur l'ensemble des limites séparatives, de ne pas excéder une hauteur de 4 mètres et une emprise bâtie de 40 mètres carrés.</p> <p>Les terrasses non couvertes ne dépassant pas 0,60 m par rapport au terrain naturel ne sont soumises qu'à une obligation de recul de 1,50 m minimum par rapport aux limites séparatives.</p>
	UC 3-14	<p>Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 3 mètres sauf :</p> <ul style="list-style-type: none"> - si la construction s'adosse à une construction existante située sur le fond voisin et si elle présente, en limite séparative, une hauteur et une longueur inférieures ou égales à celles de la construction existante située sur le fonds voisin ;

		<p>- dans le cas d'une construction ne créant pas de surface de plancher destinée à l'habitation (type garage, abri voiture, buanderie, abri de jardin, pool-house, pergola...) qui peut être édifée en limites séparatives, sous réserve que la hauteur n'excède pas 4 mètres au faitage en cas de toiture avec tuiles ou 3,30 mètres en cas de toiture terrasse et ce, sans création d'ouverture(s) en limites séparatives.</p> <p>- en cas d'accord écrit entre les propriétaires intéressés certifié par acte sous seing privé donné à titre définitif pour une implantation en limites séparatives, dès lors que le justificatif de l'acte est joint à la demande de demande d'autorisation d'urbanisme ;</p> <p>- en cas d'accord écrit entre les propriétaires intéressés certifié par acte sous seing privé donné à titre définitif pour une implantation entre la limite séparative et le recul de 3m, dès lors que le justificatif de l'acte est joint à la demande d'autorisation d'urbanisme. Dans ce cas les éventuels jours créés seront constitués de châssis non ouvrant et de verre opaque.</p> <p>Les terrasses non couvertes ne dépassant pas 0,60 m par rapport au terrain naturel ne sont soumises qu'à une obligation de recul de 1,50 m minimum par rapport aux limites séparatives.</p>
Beaulieu	UC 3-2a	<p>Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 3 mètres.</p> <p>Cette disposition ne s'applique pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> - aux constructions dont la hauteur n'excède pas 4 mètres, mesurée dans une bande de retrait située à 3 mètres des limites séparatives, qui peuvent être implantées sur une limite séparative au plus sous réserve de ne pas avoir un linéaire d'implantation total supérieur à 12 mètres au droit de cette limite séparative ; - aux annexes sous réserve de ne pas avoir un linéaire d'implantation total supérieur à 12 mètres sur l'ensemble des limites séparatives, de ne pas excéder une hauteur de 4 mètres et une emprise bâtie de 40 mètres carrés.
	UC 3-2b	<p>Les constructions doivent être implantées sur au moins une limite séparative et respecter, en cas de retrait, une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 3 mètres sauf pour les annexes qui peuvent être édifées sur une limite séparative au plus sous réserve de ne pas avoir un linéaire d'implantation total supérieur à 12 mètres sur cette limite séparative, de ne pas excéder une hauteur de 4 mètres et une emprise bâtie de 40 mètres carrés.</p>
Castelnau-le-Lez	UC 3-2	<p>Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres. Cette disposition ne s'applique pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> - aux constructions dont la hauteur n'excède pas 3,5 mètres, mesurée dans une bande de retrait située à 4 mètres des limites séparatives, qui peuvent être implantées sur une limite séparative au plus ;

		- aux annexes sous réserve de ne pas avoir un linéaire d'implantation total supérieur à 10 mètres sur l'ensemble des limites séparatives, de ne pas excéder une hauteur de 3,5 mètres et une emprise bâtie de 40 mètres carrés
Castries	UC 3-2a	<p>Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 3 mètres. Cette disposition ne s'applique pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> - aux constructions dont la hauteur n'excède pas 3,5 mètres, mesurée dans une bande de retrait située à 3 mètres des limites séparatives, qui peuvent être implantées en limites séparatives sous réserve de ne pas excéder une longueur de 12 mètres au droit de chacune des limites - si la construction s'adosse à une construction existante située sur le fond voisin et si elle présente, en limite séparative, une hauteur et une longueur inférieures ou égales à celles de la construction existante située sur le fonds voisin. <p>Les terrasses non couvertes ne dépassant pas 0,60 m par rapport au terrain naturel et en continuité de la construction principale ne sont soumises qu'à une obligation de recul de 1,50 m minimum par rapport aux limites séparatives.</p>
	UC 3-2b	<p>Les constructions doivent être édifiées en limites séparatives. Les terrasses non couvertes ne dépassant pas 0,60 m par rapport au terrain naturel et en continuité de la construction principale ne sont soumises qu'à une obligation de recul de 1,50 m minimum par rapport aux limites séparatives.</p>
	UC 3-2c	<p>Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 3 mètres. Cette disposition ne s'applique pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> - aux constructions dont la hauteur n'excède pas 3,5 mètres, mesurée dans une bande de retrait située à 3 mètres des limites séparatives, qui peuvent être implantées en limites séparatives sous réserve de ne pas excéder une longueur de 12 mètres au droit de chacune des limites - si la construction s'adosse à une construction existante située sur le fond voisin et si elle présente, en limite séparative, une hauteur et une longueur inférieures ou égales à celles de la construction existante située sur le fonds voisin. <p>Les terrasses non couvertes ne dépassant pas 0,60 m par rapport au terrain naturel et en continuité de la construction principale ne sont soumises qu'à une obligation de recul de 1,50 m minimum par rapport aux limites séparatives.</p>

Clapiers	UC 3-2	<p>Les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives :</p> <ul style="list-style-type: none"> - lorsque le bâtiment peut être adossé sur deux tiers au moins de sa longueur à un bâtiment existant et présente un gabarit en limite séparative inférieur ou égal à celui du bâtiment existant ; - lorsque l'unité foncière présente un linéaire sur voies et emprises publiques existantes ou projetées n'excédant pas 15 mètres, à condition que la longueur du bâtiment ou de la partie de bâtiment implantée sur la limite séparative n'excède pas 10 mètres et que sa hauteur, mesurée sur la limite séparative, soit au plus égale à 3,50 m ; - lorsqu'il s'agit d'une annexe répondant aux conditions suivantes : une seule annexe par terrain d'une surface de plancher ou emprise bâtie maximum de 20 mètres carrés, d'une hauteur maximum de 3,50 mètres mesurée sur la limite séparative et dont la longueur mesurée sur la limite séparative ne dépasse 6 mètres ; <p>A l'intérieur d'une opération d'aménagement d'ensemble : sur les limites séparatives extérieures à cette opération d'aménagement d'ensemble, seule est autorisée la construction d'annexes, à concurrence d'une par unité foncière sous réserve de ne pas excéder une longueur de 6 mètres cumulée en limites séparatives, de ne pas excéder une hauteur de 3,50 mètres et une emprise bâtie de 20 mètres carrés</p> <p>Dans tous les cas de retrait, les constructions doivent respecter une distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 3 m</p>
	UC 3-9	<p>Les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit sur une limite séparative au plus et respecter, dans le cas du retrait, une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 3 mètres ; - soit en respectant une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2 \geq 3$ mètres
Cournonsec	UC 3-5a	<p>Les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit sur une limite séparative au plus et respecter, dans le cas du retrait, une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 3 mètres ; - soit en respectant une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2 \geq 3$ mètres
	UC 3-5b	<p>En bande principale (10 mètres), les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative au plus ; dans tous les cas de retrait, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2 \geq 3$ mètres.</p> <p>En bande secondaire, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 3 m sauf pour les annexes qui peuvent être édifiées sur une limite séparative au plus sous réserve de ne pas avoir un linéaire d'implantation total supérieur à 10 mètres sur cette limite séparative, de ne pas excéder une hauteur de 3,50 mètres et une emprise bâtie de 18 m².</p>

Cournonterral	UC 3-4a	<p>Les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit sur une limite séparative au plus et respecter, dans le cas du retrait, une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 3 mètres ; - soit en respectant une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2 \geq 3$ mètres
	UC 3-4b	<p>En bande principale (10 mètres), les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative au plus ; dans tous les cas de retrait, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2 \geq 3$ mètres.</p> <p>En bande secondaire, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 3 m sauf pour les annexes qui peuvent être édifiées sur une limite séparative au plus sous réserve de ne pas avoir un linéaire d'implantation total supérieur à 10 mètres sur cette limite séparative, de ne pas excéder une hauteur de 3,50 mètres et une emprise bâtie de 18 mètres carrés.</p>
	UC 3-4c	<p>Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ; dans tous les cas de retrait, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 3 m</p>
Fabrègues	UC 3-7a	<p>Les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit 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 - soit en respectant une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est la plus proche égale à $L \geq H/2 \geq 4$ m
	UC 3-7b	<p>Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 3 mètres. Cette disposition ne s'applique pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> - aux constructions dont la hauteur n'excède pas 3,50 mètres, mesurée dans une bande de retrait située à 3 mètres des limites séparatives, qui peuvent être implantées sur une limite séparative au plus ;

		<ul style="list-style-type: none"> - aux annexes sous réserve de ne pas avoir un linéaire d'implantation total supérieur à 10 mètres sur l'ensemble des limites séparatives, de ne pas excéder une hauteur de 3,50 mètres et une emprise bâtie de 18 m².
	UC 3-7c	<p>Les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit sur une limite séparative au plus et respecter, dans le cas du retrait, une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 3 mètres; - soit en respectant une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2 \geq 3$ mètres
Grabels	UC 3-2	<p>En bande principale (16 mètres), les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative au plus et respecter, en cas de retrait, une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction aux limites séparatives égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres.</p> <p>En bande secondaire, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction aux limites séparatives égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 m sauf :</p> <ul style="list-style-type: none"> - lorsqu'elles peuvent s'adosser à un bâtiment de gabarit égal ou supérieur existant sur le fond voisin ; - en cas d'accord écrit entre les propriétaires intéressés pour une implantation en limite séparative dans la bande secondaire ; - pour les annexes qui peuvent être édifiées en limites séparatives sous réserve sous réserve de ne pas avoir un linéaire d'implantation total supérieur à 10 mètres sur l'ensemble des limites séparatives, de ne pas excéder une hauteur de 3,5 mètres et une emprise bâtie de 20 mètres carrés ; - pour les annexes d'une hauteur inférieure à 1,60 m ; - pour les dispositifs ouverts de couverture.
Juvignac	UC 3-2	<p>Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction aux limites séparatives égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres. Cette disposition ne s'applique pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> - aux constructions dont la hauteur n'excède pas 3,5 mètres, mesurée dans une bande de retrait située à 4 mètres des limites séparatives, qui peuvent être implantées sur une limite séparative au plus ; - aux annexes sous réserve de ne pas avoir un linéaire d'implantation total supérieur à 10 mètres sur l'ensemble des limites séparatives, de ne pas excéder une hauteur de 3,5 mètres et une emprise bâtie de 20 mètres carrés ; - pour les annexes d'une hauteur inférieure à 1,60 m.

Jacou	UC 3-12a	<p>Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 3m.</p> <p>Cette disposition ne s'applique pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> - aux constructions dont la hauteur n'excède pas 4 mètres, mesurée dans une bande de retrait située à 3 mètres des limites séparatives, qui peuvent être implantées en limites séparatives sous réserve de ne pas avoir un linéaire d'implantation total supérieur à 12 mètres sur l'ensemble des limites séparatives, et une emprise bâtie de 42 mètres carrés ;
	UC 3-12b	<ul style="list-style-type: none"> - aux annexes sous réserve de ne pas avoir un linéaire d'implantation total supérieur à 12 mètres sur l'ensemble des limites séparatives, de ne pas excéder une hauteur de 3,5 mètres et une emprise bâtie de 25 mètres carrés
Lavérune	UC 3-6a	<p>Les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit sur une limite séparative au plus et respecter, dans le cas du retrait, une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres ; - soit en respectant une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2 \geq 4$ mètres
	UC 3-6b	<p>En bande principale (10 mètres), les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative au plus ; dans tous les cas de retrait, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2 \geq 4$ mètres.</p> <p>En bande secondaire, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 m sauf pour les annexes qui peuvent être édifiées sur une limite séparative au plus sous réserve de ne pas avoir un linéaire d'implantation total supérieur à 7 mètres sur cette limite séparative, de ne pas excéder une hauteur de 2,60 mètres et une emprise bâtie de 18 m².</p>
	UC 3-6c	<p>Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives si elles peuvent être adossées sur deux tiers au moins de leur longueur à une construction existante et si elles présentent un gabarit en limites séparatives inférieur ou égal à celui de la construction existante.</p> <p>Dans tous les cas de retrait, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à 3 mètres sauf pour les annexes qui peuvent être édifiées sur une limite séparative au plus sous réserve de ne pas avoir un linéaire d'implantation total supérieur à 5 mètres sur cette limite séparative, de ne pas excéder une hauteur de 2,60 mètres et une emprise bâtie de 18 mètres carrés.</p>
Le Crès	UC 3-2a	<p>Les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit sur une limite séparative au plus et respecter, dans le cas du retrait, une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la

		<p>construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres ;</p> <p>- soit en respectant une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2 \geq 4$ mètres.</p>
	UC 3-2b	Les constructions doivent être implantées en limites séparatives.
	UC 3-2c	<p>Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 3m.</p> <p>Cette disposition ne s'applique pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> - aux constructions dont la hauteur n'excède pas 4 mètres, mesurée dans une bande de retrait située à 3 mètres des limites séparatives, qui peuvent être implantées sur une limite séparative au plus sous réserve de ne pas avoir un linéaire d'implantation total supérieur à 10 mètres au droit de cette limite séparative ; - aux annexes sous réserve de ne pas avoir un linéaire d'implantation total supérieur à 10 mètres sur l'ensemble des limites séparatives, de ne pas excéder une hauteur de 4 mètres et une emprise bâtie de 40 mètres carrés.
	UC 3-2d	<p>En bande principale (15 mètres), les constructions doivent être implantées en limites séparatives.</p> <p>En bande secondaire, les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative au plus ; dans tous les cas de retrait, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 3 m.</p>
	UC 3-2e	<p>Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 3m.</p> <p>Cette disposition ne s'applique pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> - aux constructions dont la hauteur n'excède pas 4 mètres, mesurée dans une bande de retrait située à 3 mètres des limites séparatives, qui peuvent être implantées sur une limite séparative au plus sous réserve de ne pas avoir un linéaire d'implantation total supérieur à 10 mètres au droit de cette limite séparative ; - aux annexes sous réserve de ne pas avoir un linéaire d'implantation total supérieur à 10 mètres sur l'ensemble des limites séparatives, de ne pas excéder une hauteur de 4 mètres et une emprise bâtie de 40 mètres carrés.
Montaud	UC 3-10	<p>Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 3 mètres.</p> <p>Cette disposition ne s'applique pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> - aux constructions dont la hauteur n'excède pas 4 mètres, mesurée dans une bande de retrait située à 3 mètres des limites séparatives, qui peuvent

		<p>être implantées sur une limite séparative au plus sous réserve de ne pas avoir un linéaire d'implantation total supérieur à 12 mètres au droit de cette limite séparative ;</p> <ul style="list-style-type: none"> - aux annexes sous réserve de ne pas avoir un linéaire d'implantation total supérieur à 12 mètres sur l'ensemble des limites séparatives, de ne pas excéder une hauteur de 4 mètres et une emprise bâtie de 40 mètres carrés.
Montferrier-sur-Lez	UC 3-2	<p>Les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit en limites séparatives - soit en respectant une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à 4 mètres.
Montpellier	UC 3-1a	<p>En bande principale (= 18 mètres), les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ; dans tous les cas de retrait, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à 3 mètres.</p> <p>En bande secondaire, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 3 mètres sauf :</p> <ul style="list-style-type: none"> - en cas d'accord écrit entre les propriétaires intéressés pour une implantation jusqu'en limites séparatives dans la bande secondaire ; - pour les annexes ne créant pas de surface de plancher qui peuvent être édifiées en limites séparatives sous réserve de ne pas avoir un linéaire d'implantation total supérieur à 10 mètres sur l'ensemble des limites séparatives et une hauteur maximale de 3 mètres (sauf en cas d'accord écrit entre les propriétaires intéressés permettant de dépasser ces normes) ; - si la construction s'adosse, dans la bande secondaire, à une construction existante située sur le fond voisin et si elle présente en limite séparative un gabarit inférieur ou égal à celui de la construction existante située sur le fonds voisin.
	UC 3-1b	<p>En bande principale (= 18 mètres), les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative au plus ; dans tous les cas de retrait, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à 3 mètres.</p> <p>En bande secondaire, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 3 mètres sauf :</p> <ul style="list-style-type: none"> - en cas d'accord écrit entre les propriétaires intéressés pour une implantation jusqu'en limites séparatives dans la bande secondaire ; - pour les annexes ne créant pas de surface de plancher qui peuvent être édifiées en limites séparatives sous réserve de ne pas avoir un

		<p>linéaire d'implantation total supérieur à 10 mètres sur l'ensemble des limites séparatives et une hauteur maximale de 3 mètres (sauf en cas d'accord écrit entre les propriétaires intéressés permettant de dépasser ces normes) ;</p> <ul style="list-style-type: none"> - si la construction s'adosse, dans la bande secondaire, à une construction existante située sur le fond voisin et si elle présente en limite séparative un gabarit inférieur ou égal à celui de la construction existante située sur le fonds voisin.
Murviel-lès-Montpellier	UC 3-2	<p>En bande principale (16 mètres), les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative au plus et respecter, en cas de retrait, une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction aux limites séparatives égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres.</p> <p>En bande secondaire, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction aux limites séparatives égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 m sauf :</p> <ul style="list-style-type: none"> - lorsqu'elles peuvent s'adosser à un bâtiment de gabarit égal ou supérieur existant sur le fond voisin ; - en cas d'accord écrit entre les propriétaires intéressés pour une implantation en limite séparative dans la bande secondaire ; - pour les annexes qui peuvent être édifiées en limites séparatives sous réserve de ne pas avoir un linéaire d'implantation total supérieur à 10 mètres sur l'ensemble des limites séparatives, de ne pas excéder une hauteur de 3,5 mètres et une emprise bâtie de 20 mètres carrés ; - pour les annexes d'une hauteur inférieure à 1,60 m ; - pour les dispositifs ouverts de couverture d'une hauteur de 2,5 m maximum.
	UC 3-15	
Pérols	UC 3-3	<p>Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 m.</p> <p>Cette disposition ne s'applique pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> - aux constructions dont la hauteur n'excède pas 3,5 mètres, mesurée dans une bande de retrait située à 3 mètres des limites séparatives, qui peuvent être implantées en limites séparatives sous réserve de ne pas avoir un linéaire d'implantation total supérieur à 10 mètres sur l'ensemble des limites séparatives et de ne pas excéder une emprise bâtie de 15 mètres carrés - aux annexes sous réserve de ne pas avoir un linéaire d'implantation total supérieur à 10 mètres sur l'ensembles des limites séparatives, de ne pas excéder une hauteur de 3,5 mètres et une emprise bâtie de 15 mètres carrés
Pignan	UC3-6a	<p>Les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit sur une limite séparative au plus et respecter, dans le cas du retrait, une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 3 mètres ;

		- soit en respectant une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2 \geq 3$ mètres
	UC3-6b	<p>En bande principale (10 mètres), les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative au plus ; dans tous les cas de retrait, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2 \geq 3$ mètres.</p> <p>En bande secondaire, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 3 m sauf pour les annexes qui peuvent être édifiées sur une limite séparative au plus sous réserve de ne pas avoir un linéaire d'implantation total supérieur à 7 mètres sur cette limite séparative, de ne pas excéder une hauteur de 2,60 mètres et une emprise bâtie de 18 mètres carrés.</p>
	UC3-6c	<p>Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives si elles peuvent être adossées sur deux tiers au moins de leur longueur à une construction existante et si elles présentent un gabarit en limites séparatives inférieur ou égal à celui de la construction existante.</p> <p>Dans tous les cas de retrait, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à 3 m sauf pour les annexes qui peuvent être édifiées sur une limite séparative au plus sous réserve de ne pas avoir un linéaire d'implantation total supérieur à 5 mètres sur cette limite séparative, de ne pas excéder une hauteur de 2,60 mètres et une emprise bâtie de 18 mètres carrés</p>
Prades-le-Lez	UC 3-2a	Les constructions doivent être implantées :
	UC 3-2b	- soit sur une limite séparative au plus et respecter, dans le cas du retrait, une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres
	UC 3-2c	- soit en respectant une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres.
Restinclières	UC 3-2a	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 3 mètres.
	UC 3-2b	<p>Cette disposition ne s'applique pas :</p> <p>- aux constructions dont la hauteur n'excède pas 4 mètres, mesurée dans une bande de retrait située à 3 mètres des limites séparatives, qui peuvent être implantées sur une limite séparative au plus sous réserve de ne pas avoir un linéaire d'implantation total supérieur à 12 mètres au droit de cette limite séparative ;</p>

		<p>- aux annexes sous réserve de ne pas avoir un linéaire d'implantation total supérieur à 12 mètres sur l'ensemble des limites séparatives, de ne pas excéder une hauteur de 4 mètres et une emprise bâtie de 40 mètres carrés.</p>
	UC 3-2c	<p>Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ; dans tous les cas de retrait, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 3 mètres.</p> <p>Cette disposition ne s'applique pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> - aux constructions dont la hauteur n'excède pas 4 mètres, mesurée dans une bande de retrait située à 3 mètres des limites séparatives, qui peuvent être implantées sur une limite séparative au plus sous réserve de ne pas avoir un linéaire d'implantation total supérieur à 12 mètres au droit de cette limite séparative ; - à l'édification de terrasses dans le prolongement de la construction ; - aux locaux techniques qui doivent respecter un retrait minimal de 3 mètres.
Saint-Brès	UC 3-2a	<p>Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 3 m.</p> <p>Cette disposition ne s'applique pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> - aux constructions dont la hauteur, mesurée au droit de la limite séparative, n'excède pas 4 mètres qui peuvent être implantées en limites séparatives sous réserve que la longueur de l'ensemble des constructions implantées au droit de cette limite séparative ne dépasse pas un linéaire d'implantation total supérieur à 10 mètres. En cas d'implantation d'une telle construction sur deux limites séparatives latérales contigües, la somme des longueurs de la construction, mesurées sur chacune des limites séparatives, ne devra pas excéder 10 mètres. - aux constructions qui peuvent s'adosser sur deux tiers au moins de leur longueur à une construction existante (hors annexe) située sur le fond voisin et si elles présentent un gabarit en limite séparative inférieur ou égal à celui de la construction existante (hors annexe). <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas aux terrasses de dépassant pas 0,60m par rapport au terrain naturel qui doivent respecter un recul minimum de 1m par rapport aux limites séparatives.</p>
	UC 3-2b	<p>Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 3 m.</p> <p>Cette disposition ne s'applique pas aux constructions dont la hauteur, mesurée au droit de la limite séparative, n'excède pas 4,50 mètres qui peuvent être implantées sur une limite séparative au plus sous réserve que la longueur de l'ensemble des constructions implantées au droit de cette limite séparative ne dépasse un linéaire d'implantation total supérieur à 10 mètres.</p>

		Ces dispositions ne s'appliquent pas aux terrasses de dépassant pas 0,60m par rapport au terrain naturel qui doivent respecter un recul minimum de 1m par rapport aux limites séparatives.
Saint-Drézéry	UC 3-2a	<p>Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 3m.</p> <p>Cette disposition ne s'applique pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> - aux constructions dont la hauteur n'excède pas 4 mètres, mesurée dans une bande de retrait située à 3 mètres des limites séparatives, qui peuvent être implantées sur une limite séparative au plus sous réserve de ne pas avoir un linéaire d'implantation total supérieur à 12 mètres au droit de cette limite séparative ; - aux annexes sous réserve de ne pas avoir un linéaire d'implantation total supérieur à 12 mètres sur l'ensemble des limites séparatives, de ne pas excéder une hauteur de 4 mètres et une emprise bâtie de 40 mètres carrés.
	UC 3-2b	<p>Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction aux limites séparatives égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 3 mètres.</p>
	UC 3-2c	<p>Cette disposition ne s'applique pas aux constructions dont la hauteur n'excède pas 4 mètres, mesurée dans une bande de retrait située à 3 mètres des limites séparatives, qui peuvent être implantées sur une limite séparative au plus sous réserve de ne pas avoir un linéaire d'implantation total supérieur à 12 mètres au droit de cette limite séparative.</p>
Saint Geniès des Mourgues	UC 3-2a	Les constructions doivent être implantées en limites séparatives
	UC 3-2b	<p>Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 3m.</p> <p>Cette disposition ne s'applique pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> - aux constructions dont la hauteur n'excède pas 4 mètres, mesurée dans une bande de retrait située à 3 mètres des limites séparatives, qui peuvent être implantées sur une limite séparative au plus sous réserve de ne pas avoir un linéaire d'implantation total supérieur à 12 mètres au droit de cette limite séparative ; - aux annexes sous réserve de ne pas avoir un linéaire d'implantation total supérieur à 12 mètres sur l'ensemble des limites séparatives, de ne pas excéder une hauteur de 4 mètres et une emprise bâtie de 40 mètres carrés. »
	UC 3-2c	<p>Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ; dans tous les cas de retrait, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 3 mètres.</p>
Saint Georges d'Orques	UC 3-9	En bande principale (16 mètres), les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative au plus et respecter, en cas de retrait, une distance

		<p>minimale comptée horizontalement de tout point de la construction aux limites séparatives égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres.</p> <p>En bande secondaire, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction aux limites séparatives égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 m sauf :</p> <ul style="list-style-type: none"> - lorsque la construction peut être adossée à un bâtiment de gabarit équivalent sur le fond voisin ; - pour les annexes qui peuvent être édifiées en limites séparatives sous réserve de ne pas avoir un linéaire d'implantation total supérieur à 10 mètres sur l'ensemble des limites séparatives, de ne pas excéder une hauteur de 3 mètres et une emprise bâtie de 20 mètres carrés ; - pour les annexes d'une hauteur inférieure à 1,60 m.
Saussan	UC 3-4a	<p>Les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit sur une limite séparative au plus et respecter, dans le cas du retrait, une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 3 mètres ; - soit en respectant une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2 \geq 3$ mètres
	UC 3-4b	<p>En bande principale (10 mètres), les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative au plus ; dans tous les cas de retrait, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2 \geq 3,50$ mètres.</p> <p>En bande secondaire, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 3,50 m sauf pour les annexes qui peuvent être édifiées sur une limite séparative au plus sous réserve de ne pas avoir un linéaire d'implantation total supérieur à 7 mètres sur cette limite séparative, de ne pas excéder une hauteur de 3 mètres et une emprise bâtie de 18 mètres carrés.</p>
	UC 3-4c	<p>Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives si elles peuvent être adossées sur deux tiers au moins de leur longueur à une construction existante et si elles présentent un gabarit en limites séparatives inférieur ou égal à celui de la construction existante.</p> <p>Dans tous les cas de retrait, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 3,50 mètres sauf pour les annexes qui peuvent être édifiées sur une limite séparative au plus sous réserve de ne pas avoir un linéaire d'implantation total supérieur à 5 mètres sur cette limite séparative, de ne pas excéder une hauteur de 2,60 mètres et une emprise bâtie de 18 mètres carrés.</p>
	UC 3-5a	<p>Les constructions doivent être implantées :</p>

Saint Jean de Védas		<ul style="list-style-type: none"> - soit sur une limite séparative au plus sous réserve de ne pas excéder une longueur de 10 mètres cumulée sur cette limite, de ne pas excéder une hauteur de 3,50 mètres, et respecter, dans le cas du retrait, une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres ; - soit en respectant une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2 \geq 4$ mètres
	UC 3-5b	<p>Les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit en limites séparatives si elles peuvent être adossées sur deux tiers au moins de leur longueur à une construction existante et si elles présentent un gabarit en limites séparatives inférieur ou égal à celui de la construction existante ; - soit en respectant une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2 \geq 4$ mètres
Sussargues	UC 3-13a	<p>Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 3m.</p> <p>Cette disposition ne s'applique pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> - aux constructions dont la hauteur n'excède pas 4 mètres, mesurée dans une bande de retrait située à 3 mètres des limites séparatives, qui peuvent être implantées sur une limite séparative au plus sous réserve de ne pas avoir un linéaire d'implantation total supérieur à 12 mètres au droit de cette limite séparative ; - aux annexes sous réserve de ne pas avoir un linéaire d'implantation total supérieur à 12 mètres sur l'ensemble des limites séparatives, de ne pas excéder une hauteur de 4 mètres et une emprise bâtie de 40 mètres carrés.
	UC 3-13b	Les constructions doivent être implantées en limites séparatives
Vendargues	UC 3-2a	<p>Les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit sur une limite séparative au plus sous réserve de ne pas excéder une hauteur de 3,50 mètres et de ne pas avoir un linéaire d'implantation total supérieur à 10 mètres au droit de cette limite séparative; - soit sur une limite séparative au plus en cas d'accord écrit entre les propriétaires intéressés certifiés par acte sous seing privé donné à titre définitif pour une implantation en limite séparative, dès lors que le justificatif de l'acte est joint à la demande de demande d'autorisation d'urbanisme - soit sur une limite séparative au plus lorsque la construction peut être adossée à une construction existante située sur le fond voisin et si elle présente un gabarit inférieur ou égal à celui de la construction existante - soit en respectant une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 3 mètres.

		<p>Ces dispositions ne s'appliquent pas aux terrasses ne dépassant pas 0,60 m par rapport au terrain naturel qui doivent respecter un recul minimum de 1,00 m par rapport aux limites séparatives.</p>
	UC 3-2b	<p>Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour les constructions n'excédant pas une hauteur de 3,50 mètres et n'excédant pas une longueur de 10 mètres au droit de chacune des limites séparatives ; en cas d'implantation d'une telle construction sur deux limites séparatives contiguës, la somme des longueurs de la construction, mesurées sur chacune des limites séparatives, ne devra pas excéder 10 mètres ; - pour les constructions s'adossant à une construction existante (hors annexe) située sur le fond voisin et présentant un gabarit en limite séparative inférieur ou égal à celui de la construction existante (hors annexe) - en cas d'accord écrit entre les propriétaires intéressés certifiés par acte sous seing privé donné à titre définitif pour une implantation en limite séparative, dès lors que le justificatif de l'acte est joint à la demande de demande d'autorisation d'urbanisme <p>Dans tous les cas de retrait, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 3 mètres</p> <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas aux terrasses ne dépassant pas 0,60 m par rapport au terrain naturel qui doivent respecter un recul minimum de 1,00 m par rapport aux limites séparatives.</p>
Villeneuve-lès-Maguelone	UC 3-11	<p>Les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative au plus ; dans tous les cas de retrait, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 3 mètres.</p> <p>Lorsque la construction est adossée à un bâtiment situé sur le fond voisin celle-ci doit être d'un gabarit sensiblement identique (dans la limite d'un mètre maximum en hauteur).</p> <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes qui peuvent être édifiées en limites séparatives sous réserve de ne pas avoir un linéaire d'implantation total supérieur à 10 mètres sur l'ensemble des limites séparatives et de ne pas excéder une hauteur de 3,5 mètres.</p>

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

Les dispositions énoncées ci-après ne s'appliquent pas aux piscines : se référer au chapitre « *dispositions relatives à l'implantation des piscines* » de la présente **partie 2 : dispositions relatives aux implantations**.

Baillargues	UC 3-2	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la construction
--------------------	---------------	--

		qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux terrasses non couvertes ne dépassant pas 0,60 m par rapport au terrain naturel.
	UC 3-14	Non réglementé
Beaulieu	UC 3-2a	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la construction qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres.
	UC 3-2b	
Castelnau-le-Lez	UC 3-2	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la construction qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres. Cette disposition n'est pas applicable pour les annexes de moins de 40 m ² d'emprise bâtie et n'excédant pas une hauteur de 3,50 mètres.
Castries	UC 3-2a	Non réglementé
	UC 3-2b	
	UC 3-2c	
Clapiers	UC 3-2	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la construction qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres.
	UC 3-9	
Cournonsec	UC 3-5a	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la construction qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres.
	UC 3-5b	
Cournonterral	UC 3-4a	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la construction qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres.
	UC 3-4b	
	UC 3-4c	Non réglementé
Fabrègues	UC 3-7a	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la construction qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres.
	UC 3-7b	
	UC 3-7c	Non réglementé
Grabels	UC 3-2	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la construction qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ minimum 4 mètres. Cette disposition n'est pas applicable pour les annexes de moins de 20 m ² d'emprise bâtie et n'excédant pas une hauteur de 3,5 mètres.
Jacou	UC 3-12a	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la construction qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$.
	UC 3-12b	
Juignac	UC 3-2	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la construction

		qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ minimum 3 mètres. Cette disposition n'est pas applicable pour les annexes de moins de 20 m ² d'emprise bâtie et n'excédant pas une hauteur de 3,5 mètres.
Lavérune	UC 3-6a	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la construction qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres.
	UC 3-6b	
	UC 3-6c	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la construction qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ minimum 3 mètres. Cette disposition n'est pas applicable pour les annexes de moins de 18m ² d'emprise bâtie et n'excédant pas une hauteur de 2,60 mètres.
Le Crès	UC 3-2a	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la construction qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres.
	UC 3-2b	
	UC 3-2c	
	UC 3-2d	
	UC 3-2e	
Montaud	UC 3-10	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la construction qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres.
Montferrier-sur-Lez	UC 3-2	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la construction qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres. Cette disposition n'est pas applicable pour les annexes de moins de 20 m ² d'emprise bâtie et n'excédant pas une hauteur de 3,50 mètres.
Montpellier	UC 3-1a	Les baies éclairant les pièces principales des logements ne doivent pas être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui des baies, serait vue sous un angle de plus de 45 degrés au-dessus du plan horizontal
	UC 3-1b	
Murviel-lès-Montpellier	UC 3-2	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la construction qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ minimum 4 mètres. Cette disposition n'est pas applicable pour les annexes de moins de 20 m ² d'emprise bâtie et n'excédant pas une hauteur de 3,5 mètres.
	UC 3-15	
Pérols	UC 3-3	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la construction qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres.
Pignan	UC3-6a	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la construction qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres.
	UC3-6b	

	UC3-6c	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la construction qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ minimum 3 mètres. Cette disposition n'est pas applicable pour les annexes de moins de 18 m ² d'emprise bâtie et n'excédant pas une hauteur de 2,60 mètres.
Prades-le-Lez	UC 3-2a	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la construction qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres.
	UC 3-2b	
	UC 3-2c	
Restinclières	UC 3-2a	Non réglementé
	UC 3-2b	
	UC 3-2c	
Saint-Brès	UC 3-2a	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la construction qui en est le plus proche égal à $L \geq H/2$ avec un minimum de 3 mètres. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux terrasses.
	UC 3-2b	
Saint-Drézéry	UC 3-2a	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la construction qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum 4 mètres.
	UC 3-2b	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la construction qui en est le plus proche égale à 3 mètres.
	UC 3-2c	
Saint Geniès des Mourgues	UC 3-2a	Non réglementé
	UC 3-2b	
	UC 3-2c	
Saint Georges d'Orques	UC 3-9	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la construction qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum 4 mètres. Cette disposition n'est pas applicable pour les annexes de moins de 20 m ² d'emprise bâtie et n'excédant pas une hauteur de 3 mètres
Saussan	UC 3-4a	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la construction qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres.
	UC 3-4b	
	UC 3-4c	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la construction qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ minimum 3 mètres. Cette disposition n'est pas applicable pour les annexes de moins de 18m ² d'emprise bâtie et n'excédant pas une hauteur de 2,60 mètres

Saint Jean de Védas	UC 3-5a	Non réglementé
	UC 3-5b	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la construction qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ minimum 4 mètres. Cette disposition n'est pas applicable pour les annexes de moins de 18m ² d'emprise bâtie et n'excédant pas une hauteur de 2,60 mètres
Sussargues	UC 3-13a	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la construction qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres.
	UC 3-13b	
Vendargues	UC 3-2a	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égal à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres. Cette disposition ne s'applique pas : - aux remises ou annexes, sous réserve que celles-ci ne dépassent pas 10 m ² d'emprise au sol et 4 mètres de hauteur totale ; - aux terrasses non couvertes ne dépassant pas 0,60 m par rapport au terrain naturel.
	UC 3-2b	
Villeneuve-lès-Maguelone	UC 3-11	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la construction qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres.

ZONE UC 4

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

Les dispositions énoncées ci-après ne s'appliquent pas aux piscines : se référer au chapitre « *dispositions relatives à l'implantation des piscines* » de la présente **partie 2 : dispositions relatives aux implantations**.

Baillargues	UC 4-3	Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux terrasses non couvertes ne dépassant pas 0,60 m par rapport au terrain naturel.
Beaulieu	UC 4-3	Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
Castelnau-le-Lez	UC 4-3a	Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
	UC 4-3b	Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 8 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
Castries	UC 4-3	Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 10 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique. Les terrasses non couvertes ne dépassant pas 0,60 m par rapport au terrain naturel et en continuité de la construction principale ne sont soumises qu'à une obligation de recul de 1,00 m minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique.
Clapiers	UC 4-3a	Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
	UC 4-3b	
Cournonsec	UC 4-5	Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
Cournonterral	UC 4-4	Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

Fabrigues	UC 4-7	Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
Grabels	UC 4-3	Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique. Cette disposition ne s'applique pas : - pour les annexes d'une hauteur inférieure à 1,60 m ; - pour les dispositifs ouverts de couverture.
Juvignac	UC 4-3	Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
Lattes	UC 4-3	Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
Montaud	UC 4-3	Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 4 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
Montferrier-sur-Lez	UC 4-3a	Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
	UC 4-3b	Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 12 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
	UC 4-3c	Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
	UC 4-3d	Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
Montpellier	UC 4-1	Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
Murviel-lès-Montpellier	UC 4-3	Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 4 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
	UC 4-11	Cette disposition ne s'applique pas aux dispositifs ouverts de couverture d'une hauteur de 2,5 m maximum.
Pignan	UC 4-6	Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

Prades-le-Lez	UC 4-3	Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
Restinclières	UC 4-3	Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
Saint-Brès	UC 4-3	Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux terrasses de dépassant pas 0,60m par rapport au terrain naturel qui doivent respecter un recul minimum de 1m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique
Saint-Drézéry	UC 4-3	Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
Saint Geniès des Mourgues	UC 4-3	Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
Saint Georges d'Orques	UC 4-9	Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
Saint Jean de Védas	UC 4-5	Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
Saussan	UC4-2	Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
	UC 4-5	
Sussargues	UC 4-10	Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
Vendargues	UC 4-7	Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique. les terrasses non couvertes ne dépassant pas 0,60 m par rapport au terrain naturel et en continuité de la construction principale ne sont soumises qu'à une obligation de recul de 1,00 m minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives - Dispositions générales

Les dispositions énoncées ci-après ne s'appliquent pas aux piscines : se référer au chapitre « *dispositions relatives à l'implantation des piscines* » de la présente **partie 2 : dispositions relatives aux implantations**.

Baillargues	UC 4-3	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 3 mètres sauf en cas d'accord écrit entre les propriétaires intéressés certifié par acte sous seing privé donné à titre définitif pour une implantation en limite séparative, dès lors que le justificatif de l'acte est joint à la demande d'autorisation d'urbanisme. Les terrasses non couvertes ne dépassant pas 0,60 m par rapport au terrain naturel ne sont soumises qu'à une obligation de recul de 1,50 m minimum par rapport aux limites séparatives.
Beaulieu	UC 4-3	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 3 mètres.
Castelnau-le-Lez	UC 4-3a	les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres sauf pour les annexes qui peuvent être édifiées en limites séparatives sous réserve de ne pas avoir un linéaire d'implantation total supérieur à 10 mètres sur l'ensemble des limites séparatives, de ne pas excéder une hauteur de 3,50 mètres et une emprise bâtie de 40 mètres carrés.
	UC 4-3b	les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 8 mètres sauf pour les annexes qui peuvent être édifiées en limites séparatives sous réserve de ne pas avoir un linéaire d'implantation total supérieur à 10 mètres sur l'ensemble des limites séparatives, de ne pas excéder une hauteur de 3,50 mètres et une emprise bâtie de 40 mètres carrés.
Castries	UC 4-3	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 10 mètres. Les terrasses non couvertes ne dépassant pas 0,60 m par rapport au terrain naturel et en continuité de la construction principale ne sont soumises qu'à une obligation de recul de 1,50 m minimum par rapport aux limites séparatives
Clapiers	UC 4-3a	les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 3 mètres

	UC 4-3b	les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 5 mètres
Cournonsec	UC 4-5	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres.
Cournonterral	UC 4-4	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres.
Fabrègues	UC 4-7	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres.
Grabels	UC 4-3	<p>Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres sauf :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour les annexes qui peuvent être édifiées en limites séparatives sous réserve de ne pas avoir un linéaire d'implantation total supérieur à 10 mètres sur l'ensemble des limites séparatives, de ne pas excéder une hauteur de 3,5 mètres et une emprise bâtie de 20 mètres carrés ; - pour les annexes d'une hauteur inférieure à 1,60 m ; - pour les dispositifs ouverts de couverture.
Juignac	UC 4-3	<p>Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 3 m, sauf :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour les annexes qui peuvent être édifiées en limites séparatives sous réserve de ne pas avoir un linéaire d'implantation total supérieur à 10 mètres sur l'ensemble des limites séparatives, de ne pas excéder une hauteur de 3,5 mètres et une emprise bâtie de 20 mètres carrés ; - pour les annexes d'une hauteur inférieure à 1,60 m.
Lattes	UC 4-3	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres sauf si la construction s'adosse à une construction existante située sur le fond voisin et si elle présente en limite séparative un gabarit inférieur ou égal à celui de la construction existante située sur le fonds voisin.
Montaud	UC 4-3	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4

		mètres sauf pour les annexes qui peuvent être édifiées en limites séparatives sous réserve de ne pas avoir un linéaire d'implantation total supérieur à 12 mètres sur l'ensemble des limites séparatives, de ne pas excéder une hauteur de 4 mètres et une emprise au sol de 40 mètres carrés
Montferrier-sur-Lez	UC 4-3a	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à 6 mètres
	UC 4-3b	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à 10 mètres
	UC 4-3c	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres
	UC 4-3d	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres sauf pour les annexes qui peuvent être édifiées en limites séparatives sous réserve de ne pas avoir un linéaire d'implantation total supérieur à 10 mètres sur l'ensemble des limites séparatives, de ne pas excéder une hauteur de 3,5 mètres et une emprise bâtie de 40 mètres carrés
Montpellier	UC 4-1	<p>En bande principale (= 18 mètres), les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à 3 mètres.</p> <p>En bande secondaire, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 3 mètres sauf :</p> <ul style="list-style-type: none"> - en cas d'accord écrit entre les propriétaires intéressés pour une implantation jusqu'en limites séparatives dans la bande secondaire ; - pour les annexes ne créant pas de surface de plancher qui peuvent être édifiées en limites séparatives sous réserve de ne pas avoir un linéaire d'implantation total supérieur à 10 mètres sur l'ensemble des limites séparatives et une hauteur maximale de 3 mètres (sauf en cas d'accord écrit entre les propriétaires intéressés permettant de dépasser ces normes) ; - si la construction s'adosse, dans la bande secondaire, à une construction existante située sur le fond voisin et si elle présente en limite séparative un gabarit inférieur ou égal à celui de la construction existante située sur le fonds voisin.

Murviel-lès-Montpellier	UC 4-3	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres sauf :
	UC 4-11	<ul style="list-style-type: none"> - pour les annexes qui peuvent être édifiées en limites séparatives sous réserve de ne pas avoir un linéaire d'implantation total supérieur à 10 mètres sur l'ensemble des limites séparatives, de ne pas excéder une hauteur de 3,5 mètres et une emprise bâtie de 20 mètres carré ; - pour les annexes d'une hauteur inférieure à 1,60 m ; - pour les dispositifs ouverts de couverture d'une hauteur de 2,5 m maximum.
Pignan	UC 4-6	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres.
Prades-le-Lez	UC 4-3	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres
Restinclières	UC 4-3	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 3 mètres sauf pour les annexes qui peuvent être édifiées en limites séparatives sous réserve de ne pas avoir un linéaire d'implantation total supérieur à 12 mètres sur l'ensemble des limites séparatives, de ne pas excéder une hauteur de 4 mètres et une emprise bâtie de 40 mètres carrés
Saint-Brès	UC 4-3	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux terrasses de dépassant pas 0,60m par rapport au terrain naturel qui doivent respecter un recul minimum de 1m par rapport aux limites séparatives.
Saint-Drézéry	UC 4-3	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres sauf pour les annexes qui peuvent être édifiées en limites séparatives sous réserve de ne pas avoir un linéaire d'implantation total supérieur à 12 mètres sur l'ensemble des limites séparatives, de ne pas excéder une hauteur de 4 mètres et une emprise bâtie de 40 mètres carrés

Saint Geniès des Mourgues	UC 4-3	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 3 mètres.
Saint Georges d'Orques	UC 4-9	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 m, sauf : <ul style="list-style-type: none"> - pour les annexes qui peuvent être édifiées en limites séparatives sous réserve de ne pas avoir un linéaire d'implantation total supérieur à 10 mètres sur l'ensemble des limites séparatives, de ne pas excéder une hauteur de 3 mètres et une emprise au sol de 20 mètres carrés ; - pour les annexes d'une hauteur inférieure à 1,60 m.
Saint Jean de Védas	UC 4-5	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres.
Saussan	UC 4-2	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres.
	UC 4-5	
Sussargues	UC 4-10	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 3 mètres sauf pour les annexes qui peuvent être édifiées en limites séparatives sous réserve de ne pas avoir un linéaire d'implantation total supérieur à 12 mètres cumulée sur l'ensemble des limites séparatives, de ne pas excéder une hauteur de 4 mètres et une emprise bâtie de 40 mètres carrés
Vendargues	UC 4-7	les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 3 mètres. Les terrasses non couvertes ne dépassant pas 0,60 m par rapport au terrain naturel et en continuité de la construction principale ne sont soumises qu'à une obligation de recul de 1,00 m minimum par rapport aux limites séparatives.

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

Les dispositions énoncées ci-après ne s'appliquent pas aux piscines : se référer au chapitre « *dispositions relatives à l'implantation des piscines* » de la présente **partie 2 : dispositions relatives aux implantations**.

Baillargues	UC 4-3	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la construction qui en est le plus proche égal à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux terrasses non couvertes ne dépassant pas 0,60 m par rapport au terrain naturel.
Beaulieu	UC 4-3	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la construction qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres.
Castelnau-le-Lez	UC 4-3a	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la construction qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ minimum 4 mètres sauf pour les annexes de moins de 40m ² d'emprise bâtie et n'excédant pas une hauteur de 3,50 mètres.
	UC 4-3b	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la construction qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ minimum 8 mètres sauf pour les annexes de moins de 40m ² d'emprise bâtie et n'excédant pas une hauteur de 3,50 mètres.
Castries	UC 4-3	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la construction qui en est le plus proche égal à $L \geq H/2$ avec un minimum de 10 mètres. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux terrasses.
Clapiers	UC 4-3a	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la construction qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 3 mètres.
	UC 4-3b	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la construction qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 5 mètres.
Cournonsec	UC 4-5	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la construction qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres.
Cournonterral	UC 4-4	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la construction qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres.

Fabrègues	UC 4-7	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la construction qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres.
Grabels	UC 4-3	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la construction qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ minimum 4 mètres. Cette disposition n'est pas applicable pour les annexes de moins de 20 m ² d'emprise bâtie et n'excédant pas une hauteur de 3,5 mètres
Juvignac	UC 4-3	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la construction qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ minimum 3,5 mètres. Cette disposition n'est pas applicable pour les annexes de moins de 20 m ² d'emprise bâtie et n'excédant pas une hauteur de 3,5 mètres
Lattes	UC 4-3	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la construction qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres.
Montaud	UC 4-3	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la construction qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres.
Montferrier-sur-Lez	UC 4-3a	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la construction qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres.
	UC 4-3b	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la construction qui en est le plus proche égale à 20 mètres
	UC 4-3c	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la construction qui en est le plus proche égale à $L \geq H$ avec un minimum de 4 mètres.
	UC 4-3d	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la construction qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres. Cette disposition n'est pas applicable pour les annexes de moins de 20 m ² d'emprise bâtie et n'excédant pas une hauteur de 3,5 mètres
Montpellier	UC 4-1	Les baies éclairant les pièces principales des logements ne doivent pas être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui des baies, serait vue sous un angle de plus de 45 degrés au-dessus du plan horizontal.
Murviel-lès-Montpellier	UC 4-3	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la

	UC 4-11	construction qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ minimum 4 mètres. Cette disposition n'est pas applicable pour les annexes de moins de 20 m ² d'emprise bâtie et n'excédant pas une hauteur de 3,5 mètres
Pignan	UC 4-6	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la construction qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres.
Prades-le-Lez	UC 4-3	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la construction qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ minimum 4 mètres. Cette disposition n'est pas applicable pour les annexes de moins de 20 m ² d'emprise bâtie et n'excédant pas une hauteur de 3,50 mètres
Restinclières	UC 4-3	Non réglementé
Saint-Brès	UC 4-3	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la construction qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux terrasses
Saint-Drézéry	UC 4-3	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la construction qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres.
Saint Georges d'Orques	UC 4-9	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la construction qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ minimum 4 mètres. Cette disposition n'est pas applicable pour les annexes de moins de 20 m ² d'emprise bâtie et n'excédant pas une hauteur de 3 mètres
Saint Geniès des Mourgues	UC 4-3	Non réglementé
Saint Jean de Védas	UC 4-5	Non réglementé
Saussan	UC 4-2	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la construction qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres.
	UC 4-5	
Sussargues	UC 4-10	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la construction qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres.
Vendargues	UC 4-7	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la construction qui en est le plus proche égal à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux terrasses

ZONE UC 7

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

Les dispositions énoncées ci-après ne s'appliquent pas aux piscines : se référer au chapitre « *dispositions relatives à l'implantation des piscines* » de la présente **partie 2 : dispositions relatives aux implantations**.

Lattes	UC 7-1a	Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
	UC 7-1b	Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique.
	UC 7-2	Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
Pérols	UC 7-2	Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique sauf pour les garages qui doivent être implantés à 5 mètres minimum. Cette dernière disposition n'est pas applicable aux constructions en surélévation de garages ni aux dispositifs ouverts de couverture.
Villeneuve-lès-Maguelone	UC 7-1	Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives - Dispositions générales

Les dispositions énoncées ci-après ne s'appliquent pas aux piscines : se référer au chapitre « *dispositions relatives à l'implantation des piscines* » de la présente **partie 2 : dispositions relatives aux implantations**.

Lattes	UC 7-1a	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres sauf si la construction s'adosse à une construction existante
--------	---------	--

		située sur le fond voisin et si elle présente en limite séparative un gabarit inférieur ou égal à celui de la construction existante située sur le fonds voisin.
	UC 7-1b	<p>En bande principale (16 mètres), les constructions doivent être implantées en limites séparatives.</p> <p>En bande secondaire, les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative au plus ; dans tous les cas de retrait, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 3 mètres</p>
	UC 7-2	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres sauf si la construction s'adosse à une construction existante située sur le fond voisin et si elle présente en limite séparative un gabarit inférieur ou égal à celui de la construction existante située sur le fonds voisin.
Pérols	UC 7-2	<p>Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres. Cette disposition ne s'applique pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> - aux constructions dont la hauteur n'excède pas 3,5 mètres, mesurée dans une bande de retrait située à 3 mètres des limites séparatives, qui peuvent être implantées en limites séparatives sous réserve de ne pas avoir un linéaire d'implantation total supérieur à 10 mètres sur l'ensemble des limites séparatives et de ne pas excéder une emprise bâtie de 15 mètres carrés ; - aux annexes sous réserve de ne pas avoir un linéaire d'implantation total supérieur à 10 mètres sur l'ensembles des limites séparatives, de ne pas excéder une hauteur de 3,5 mètres et une emprise bâtie de 15 mètres carrés.
Villeneuve-lès-Maguelone	UC 7-1	<p>Les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative au plus ; dans tous les cas de retrait, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 3 mètres.</p> <p>Lorsque la construction est adossée à un bâtiment situé sur le fond voisin celle-ci doit être d'un gabarit sensiblement identique (dans la limite d'un mètre maximum en hauteur).</p> <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes qui peuvent être édifiées en limites séparatives sous réserve de ne pas avoir un linéaire d'implantation total supérieur à 10 mètres sur l'ensemble des limites séparatives et de ne pas excéder une hauteur de 3,5 mètres.</p>

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

Les dispositions énoncées ci-après ne s'appliquent pas aux piscines : se référer au chapitre « *dispositions relatives à l'implantation des piscines* » de la présente **partie 2 : dispositions relatives aux implantations**.

Lattes	UC 7-1a	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la construction qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres.
	UC 7-1b	Non réglementé
	UC 7-2	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la construction qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres.
Pérols	UC 7-2	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la construction qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres.
Villeneuve-lès-Maguelone	UC 7-1	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la construction qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres.

ZONE UD 2

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

Les dispositions énoncées ci-après ne s'appliquent pas aux piscines : se référer au chapitre « *dispositions relatives à l'implantation des piscines* » de la présente **partie 2 : dispositions relatives aux implantations**.

Baillargues	UD 2-2	Les constructions doivent être implantées en respectant un recul de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux terrasses non couvertes ne dépassant pas 0,60 m par rapport au terrain naturel.
Castelnau-le-Lez	UD 2-4	Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
Montpellier	UD 2-1	Les constructions doivent être implantées : - soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique ; - soit en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
	UD 2-7	
Montferrier-sur-Lez	UD 2-3	Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
Pérols	UD 2-5	Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
	UD 2-6	Les constructions doivent être implantées : - soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique ; - soit en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
Saint Jean de Védas	UD 2-2	Les constructions doivent être implantées : - soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique - soit en respectant un recul de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives - Dispositions générales

Les dispositions énoncées ci-après ne s'appliquent pas aux piscines : se référer au chapitre « *dispositions relatives à l'implantation des piscines* » de la présente **partie 2 : dispositions relatives aux implantations**.

Baillargues	UD 2-2	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à 5 mètres. Les terrasses non couvertes ne dépassant pas 0,60 m par rapport au terrain naturel ne sont soumises qu'à une obligation de recul de 1,50 m minimum par rapport aux limites séparatives.
Castelnau-le-Lez	UD 2-4	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 5 mètres.
Montpellier	UD 2-1	Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ; dans tous les cas de retrait, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à 5 mètres.
	UD 2-7	
Montferrier-sur-Lez	UD 2-3	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres.
Pérols	UD 2-5	Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ; dans tous les cas de retrait, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à 1,90 mètres.
	UD 2-6	Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ; dans tous les cas de retrait, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à 5 mètres.
Saint Jean de Védas	UD 2-2	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L=H$ avec un minimum de 5 mètres.

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

Les dispositions énoncées ci-après ne s'appliquent pas aux piscines : se référer au chapitre « *dispositions relatives à l'implantation des piscines* » de la présente **partie 2 : dispositions relatives aux implantations**.

Baillargues	UD 2-2	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la construction qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 5 mètres. Ces
--------------------	---------------	--

		dispositions ne s'appliquent pas aux terrasses non couvertes ne dépassant pas 0,60 m par rapport au terrain naturel.
Castelnau-le-Lez	UD 2-4	Non réglementé
Montpellier	UD 2-1	Les baies éclairant les pièces principales des logements ne doivent pas être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui des baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.
	UD 2-7	
Montferrier-sur-Lez	UD 2-3	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la construction qui en est le plus proche égale à 4 mètres
Pérols	UD 2-5	Non réglementé
	UD 2-6	Non réglementé
Saint Jean de Védas	UD 2-2	Non réglementé

ZONE UD 3

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

Les dispositions énoncées ci-après ne s'appliquent pas aux piscines : se référer au chapitre « *dispositions relatives à l'implantation des piscines* » de la présente **partie 2 : dispositions relatives aux implantations**.

<p>Clapiers</p>	<p>UD 3-4</p>	<p>Les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique - soit en respectant un recul minimum de 4 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
<p>Castelnaud-le-Lez</p>	<p>UD 3-2</p>	<p>Les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique - soit en respectant un recul minimum de 6 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
<p>Cournonterral</p>	<p>UD 3-2</p>	<p>Les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique - soit en respectant un recul de 4 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
<p>Fabrègues</p>	<p>UD 3-3</p>	<p>Les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique - soit en respectant un recul de 4 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

Grabels	UD 3-1	<p>Les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique - soit en respectant un recul minimum de 4 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
Jacou	UD 3-4	<p>Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.</p>
Lattes	UD 3-4	<p>Les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique - soit en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
Le Crès	UD 3-4	<p>Les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique ; - en respectant un recul minimum de 18 mètres par rapport à la RM 613 (route de Nîmes).
Montferrier-sur-Lez	UD 3-2	<p>Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.</p>
Montpellier	UD 3-5	<p>Les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique ; - soit en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
Pérols	UD 3-4	<p>Les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique - soit en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

Pignan	UD 3-2	<p>Les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique - soit en respectant un recul de 4 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
Saint Jean de Védas	UD 3-1	<p>Les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique - soit en respectant un recul de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
	UD 3-2	
	UD 3-4	
Sussargues	UD 3-4	<p>Les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique ; - soit en respectant un recul minimum de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
Villeneuve-lès-Maguelone	UD 3-4	<p>Les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique - soit en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives - Dispositions générales

Les dispositions énoncées ci-après ne s'appliquent pas aux piscines : se référer au chapitre « *dispositions relatives à l'implantation des piscines* » de la présente **partie 2 : dispositions relatives aux implantations**.

Clapiers	UD 3-4	<p>Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à 5 mètres.</p>
Castelnau-le-Lez	UD 3-2	<p>Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à 5 mètres.</p>
Cournonterral	UD 3-2	<p>Les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit sur une limite séparative au plus et respecter, dans le cas du retrait, une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la

		<p>construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres ;</p> <p>- soit en respectant une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres.</p>
Fabrègues	UD 3-3	<p>Les constructions doivent être implantées :</p> <p>- soit sur une limite séparative au plus et respecter, dans le cas du retrait, une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres ;</p> <p>- soit en respectant une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 m</p>
Grabels	UD 3-1	<p>Les constructions doivent être implantées :</p> <p>- soit sur une limite séparative au plus et respecter, dans le cas du retrait, une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres ;</p> <p>- soit en respectant une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres.</p>
Jacou	UD 3-4	<p>Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à 5 m</p>
Lattes	UD 3-4	<p>Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à 5 mètres.</p>
Le Crès	UD 3-4	<p>Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 5 mètres.</p>
Montferrier-sur-Lez	UD 3-2	<p>Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ; dans tous les cas de retrait, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 5 mètres.</p>
Montpellier	UD 3-5	<p>Les constructions doivent être implantées :</p> <p>- soit en limite séparative (sous réserve d'un dispositif de lutte contre l'incendie respectant la réglementation s'appliquant à l'activité : mur coupe-feu, ...) ;</p> <p>- soit en respectant une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à 3 mètres.</p>

Pérols	UD 3-4	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à 5 mètres.
Pignan	UD 3-2	Les constructions doivent être implantées : - soit sur une limite séparative au plus et respecter, dans le cas du retrait, une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres ; - soit en respectant une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres.
Saint Jean de Védas	UD 3-1	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L=H$ avec un minimum de 5 mètres.
	UD 3-2	
	UD 3-4	
Sussargues	UD 3-4	En bande principale (20 mètres), les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative au plus ; dans tous les cas de retrait, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 3 mètres. En bande secondaire, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 3 mètres.
Villeneuve-lès-Maguelone	UD 3-4	Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ; dans tous les cas de retrait, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 5 mètres.

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

Les dispositions énoncées ci-après ne s'appliquent pas aux piscines : se référer au chapitre « *dispositions relatives à l'implantation des piscines* » de la présente **partie 2 : dispositions relatives aux implantations**.

Clapiers	UD 3-4	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la construction qui en est le plus proche égale à 5 mètres
-----------------	---------------	---

Castelnau-le-Lez	UD 3-2	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la construction qui en est le plus proche égale à 5 mètres
Cournonterral	UD 3-2	Non réglementé
Fabrègues	UD 3-3	Non réglementé
Grabels	UD 3-1	Non réglementé
Jacou	UD 3-4	Non réglementé
Lattes	UD 3-4	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la construction qui en est le plus proche égale à 4 mètres
Le Crès	UD 3-4	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la construction qui en est le plus proche égale à 5 mètres
Montferrier-sur-Lez	UD 3-2	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la construction qui en est le plus proche égale à 5 mètres
Montpellier	UD 3-5	Non réglementé
Pérols	UD 3-4	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la construction qui en est le plus proche égale à 4 mètres
Pignan	UD 3-2	Non réglementé
Saint Jean de Védas	UD 3-1	Non réglementé
	UD 3-2	
	UD 3-4	
Sussargues	UD 3-4	Non réglementé
Villeneuve-lès-Maguelone	UD 3-4	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la construction qui en est le plus proche égale à 4 mètres

ZONE UD 4

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

Les dispositions énoncées ci-après ne s'appliquent pas aux piscines : se référer au chapitre « *dispositions relatives à l'implantation des piscines* » de la présente **partie 2 : dispositions relatives aux implantations**.

Baillargues	UD 4-2	Non réglementé
Beaulieu	UD 4-2	Les constructions doivent être implantées : - soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique ; - soit en respectant un recul minimum de 4 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
Castelnaule-Lez	UD 4-2	Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
Castries	UD 4-2	Non réglementé
Clapiers	UD 4-2	Non réglementé
Cournonterral	UD 4-5	Les constructions doivent être implantées : - soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique ; - soit en respectant un recul de 4 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
Fabrègues	UD 4-2	Les constructions doivent être implantées : - soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique ; - soit en respectant un recul de 4 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

Grabels	UD 4-2	<p>Les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique ; - soit en respectant un recul minimum de 4 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
Jacou	UD 4-2	<p>Les constructions doivent être implantées en respectant un recul de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.</p>
Juvignac	UD 4-2	<p>Les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique ; - soit en respectant un recul minimum de 4 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
Lattes	UD 4-2	<p>Les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique ; - soit en respectant un recul minimum de 4 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
Lavérune	UD 4-2	<p>Les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique ; - soit en respectant un recul de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
Le Crès	UD 4-2	Non réglementé
Montaud	UD 4-2	<p>Les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique ; - soit en respectant un recul minimum de 4 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
Montferrier-sur-Lez	UD 4-2	<p>Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 8 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.</p>
Montpellier	UD 4-1	

	UD 4-5	<p>Les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique ; - soit en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
Murviel-lès-Montpellier	UD 4-2	<p>Les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique ; - soit en respectant un recul minimum de 4 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
Pérols	UD 4-2	Les constructions doivent être implantées en respectant un recul de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
	UD 4-6	Non réglementé
Pignan	UD 4-2	<p>Les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique ; - soit en respectant un recul de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
Prades-le-Lez	UD 4-2	Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
Restinclières	UD 4-2	<p>Les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique ; - soit en respectant un recul minimum de 4 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
Saint-Brès	UD 4-2	<p>Les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique ; - soit en respectant un recul minimum de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique ; - en respectant un recul minimum de 10 mètres par rapport à la RN 113 ; - en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'avenue de Nîmes.

Saint-Drézéry	UD 4-5	<p>Les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique ; - soit en respectant un recul minimum de 4 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
Saint Geniès des Mourgues	UD 4-2	<p>Les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique ; - soit en respectant un recul minimum de 4 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
Saint Georges d'Orques	UD 4-2	<p>Les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique ; - soit en respectant un recul minimum de 4 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
Saint Jean de Védas	UD 4-4	<p>Les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique ;
	UD 4-5	<ul style="list-style-type: none"> - soit en respectant un recul de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
Sussargues	UD 4-2	<p>Les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique ; - soit en respectant un recul de 4 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
Vendargues	UD 4-2	Non réglementé
Villeneuve-lès-Maguelone	UD 4-2	Les constructions doivent être implantées en respectant un recul de 10 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives - Dispositions générales

Les dispositions énoncées ci-après ne s'appliquent pas aux piscines : se référer au chapitre « *dispositions relatives à l'implantation des piscines* » de la présente **partie 2 : dispositions relatives aux implantations**.

Baillargues	UD 4-2	Non réglementé
Beaulieu	UD 4-2	<p>Les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit sur une limite séparative au plus et respecter, dans le cas du retrait, une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres ; - soit en respectant une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 m
Castelnaud-le-Lez	UD 4-2	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 5 mètres.
Castries	UD 4-2	Non réglementé
Clapiers	UD 4-2	Non réglementé
Cournonterral	UD 4-5	<p>Les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit sur une limite séparative au plus et respecter, dans le cas du retrait, une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres ; - soit en respectant une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres.
Fabrègues	UD 4-2	<p>Les constructions doivent être implantées:</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit sur une limite séparative au plus et respecter, dans le cas du retrait, une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres ; - soit en respectant une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres.
Grabels	UD 4-2	<p>Les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit sur une limite séparative au plus et respecter, dans le cas du retrait, une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres ;

		- soit en respectant une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres.
Jacou	UD 4-2	Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ; dans tous les cas de retrait, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 5 mètres.
Juignac	UD 4-2	Les constructions doivent être implantées : - soit sur une limite séparative au plus et respecter, dans le cas du retrait, une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres ; - soit en respectant une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres.
Lattes	UD 4-2	Les constructions doivent être implantées : - soit sur une limite séparative au plus et respecter, dans le cas du retrait, une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres ; - soit en respectant une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres
Lavérune	UD 4-2	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction aux limites séparatives égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres.
Le Crès	UD 4-2	Non réglementé
Montaud	UD 4-2	Les constructions doivent être implantées : - soit sur une limite séparative au plus et respecter, dans le cas du retrait, une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres ; - soit en respectant une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 m
Montferrier-sur-Lez	UD 4-2	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 3 mètres.
Montpellier	UD 4-1	Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ; dans tous les cas de retrait, les constructions doivent respecter une distance minimale

	UD 4-5	comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à 5 mètres.
Murviel-lès-Montpellier	UD 4-2	<p>Les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit sur une limite séparative au plus et respecter, dans le cas du retrait, une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres ; - soit respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres.
Pérols	UD 4-2	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à 5 mètres.
	UD 4-6	Non réglementé
Pignan	UD 4-2	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres.
Prades-le-Lez	UD 4-2	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 5 mètres.
Restinclières	UD 4-2	<p>Les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit sur une limite séparative au plus et respecter, dans le cas du retrait, une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres ; - soit en respectant une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 m
Saint-Brès	UD 4-2	Non réglementé
Saint-Drézéry	UD 4-5	<p>Les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit sur une limite séparative au plus et respecter, dans le cas du retrait, une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres ; - soit en respectant une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres.
Saint Geniès des Mourgues	UD 4-2	<p>Les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit sur une limite séparative au plus et respecter, dans le cas du retrait, une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la

		<p>construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres ;</p> <p>- soit en respectant une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 m</p>
Saint Georges d'Orques	UD 4-2	<p>Les constructions doivent être implantées ;</p> <p>- soit sur une limite séparative au plus et respecter, dans le cas du retrait, une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres ;</p> <p>- soit en respectant une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres.</p>
Saint Jean de Védas	UD 4-4	<p>Les constructions doivent être implantées :</p> <p>- soit sur une limite séparative au plus et respecter, dans le cas du retrait, une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres ;</p>
	UD 4-5	<p>- soit en respectant une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres.</p>
Sussargues	UD 4-2	<p>Les constructions doivent être implantées :</p> <p>- soit sur une limite séparative au plus et respecter, dans le cas du retrait, une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres ;</p> <p>- soit en respectant une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres.</p>
Vendargues	UD 4-2	Non réglementé
Villeneuve-lès-Maguelone	UD 4-2	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à 10 mètres.

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

Les dispositions énoncées ci-après ne s'appliquent pas aux piscines : se référer au chapitre « *dispositions relatives à l'implantation des piscines* » de la présente **partie 2 : dispositions relatives aux implantations**.

Baillargues	UD 4-2	Non réglementé
Beaulieu	UD 4-2	Non réglementé

Castelnaud-le-Lez	UD 4-2	Non réglementé
Castries	UD 4-2	Non réglementé
Clapiers	UD 4-2	Non réglementé
Cournonterral	UD 4-5	Non réglementé
Fabrègues	UD 4-2	Non réglementé
Grabels	UD 4-2	Non réglementé
Jacou	UD 4-2	Non réglementé
Juvignac	UD 4-2	Non réglementé
Lattes	UD 4-2	Non réglementé
Lavérune	UD 4-2	Non réglementé
Le Crès	UD 4-2	Non réglementé
Montaud	UD 4-2	Non réglementé
Montferrier-sur-Lez	UD 4-2	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la construction qui en est le plus proche égale de 4 mètres
Montpellier	UD 4-1	Non réglementé
	UD 4-5	
Murviel-lès-Montpellier	UD 4-2	Non réglementé
Pérols	UD 4-2	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la construction qui en est le plus proche égale de 4 mètres
	UD 4-6	Non réglementé
Pignan	UD 4-2	Non réglementé
Prades-le-Lez	UD 4-2	Non réglementé
Restinclières	UD 4-2	Non réglementé
Saint-Brès	UD 4-2	Non réglementé
Saint-Drézéry	UD 4-5	Non réglementé

Saint Geniès des Mourgues	UD 4-2	Non réglementé
Saint Georges d'Orques	UD 4-2	Non réglementé
Saint Jean de Védas	UD 4-4	Non réglementé
	UD 4-5	
Sussargues	UD 4-2	Non réglementé
Vendargues	UD 4-2	Non réglementé
Villeneuve-lès-Maguelone	UD 4-2	Non réglementé

ZONE UD 5

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

Les dispositions énoncées ci-après ne s'appliquent pas aux piscines : se référer au chapitre « *dispositions relatives à l'implantation des piscines* » de la présente **partie 2 : dispositions relatives aux implantations**.

Castelnau-le-Lez	UD 5-2	Les constructions doivent être implantées en respectant un recul de 6 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
Clapiers	UD 5-2	Les constructions doivent être implantées en respectant un recul de 4 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
Cournonterral	UD 5-2	Les constructions doivent être implantées en respectant un recul de 4 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
Montferrier-sur-Lez	UD 5-2	Les constructions doivent être implantées en respectant un recul de 15 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
Montpellier	UD 5-1	Les constructions doivent être implantées : <ul style="list-style-type: none"> - soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique ; - soit en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
Pignan	UD 5-2	Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 4 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
Saint Jean de Védas	UD 5-3	Non réglementé
Villeneuve-lès-Maguelone	UD 5-2	Les constructions doivent être implantées en respectant un recul de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
	UD 5-4	

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives - Dispositions générales

Les dispositions énoncées ci-après ne s'appliquent pas aux piscines : se référer au chapitre « *dispositions relatives à l'implantation des piscines* » de la présente **partie 2 : dispositions relatives aux implantations**.

Castelnau-le-Lez	UD 5-2	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à 5 mètres.
Clapiers	UD 5-2	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à 5 mètres.
Cournonterral	UD 5-2	Les constructions doivent être implantées : - soit sur une limite séparative au plus et respecter, dans le cas du retrait, une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres - soit en respectant une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 m
Montferrier-sur-Lez	UD 5-2	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à 5 mètres.
Montpellier	UD 5-1	Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ; dans tous les cas de retrait, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à 5 mètres.
Pignan	UD 5-2	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à 5 mètres.
Saint Jean de Védas	UD 5-3	Les constructions doivent être implantées : - soit sur une limite séparative au plus et respecter, dans le cas du retrait, une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres ; - soit en respectant une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres.
Villeneuve-lès-Maguelone	UD 5-2	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 3 mètres
	UD 5-4	

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

Les dispositions énoncées ci-après ne s'appliquent pas aux piscines : se référer au chapitre « *dispositions relatives à l'implantation des piscines* » de la présente **partie 2 : dispositions relatives aux implantations**.

Castelnau-le-Lez	UD 5-2	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la construction qui en est le plus proche égale de 4 mètres
Clapiers	UD 5-2	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la construction qui en est le plus proche égale de 5 mètres
Courbonterral	UD 5-2	Non réglementé
Montferrier-sur-Lez	UD 5-2	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la construction qui en est le plus proche égale de 4 mètres
Montpellier	UD 5-1	Les baies éclairant les pièces principales des logements ne doivent pas être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui des baies, serait vue sous un angle de plus de 60° au-dessus du plan horizontal.
Pignan	UD 5-2	Non réglementé
Saint Jean de Védas	UD 5-3	Non réglementé
Villeneuve-lès-Maguelone	UD 5-2	Non réglementé
	UD 5-4	

ZONE UD 6

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

Les dispositions énoncées ci-après ne s'appliquent pas aux piscines : se référer au chapitre « *dispositions relatives à l'implantation des piscines* » de la présente **partie 2 : dispositions relatives aux implantations**.

Baillargues	UD 6-2	Les constructions doivent respecter un recul minimum de 4 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux terrasses non couvertes ne dépassant pas 0,60 m par rapport au terrain naturel.
Castelnau-le-Lez	UD 6-3	Les constructions doivent respecter un recul minimum de 6 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
Castries	UD 6-2	Les constructions doivent respecter un recul minimum de 10 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique. Les terrasses non couvertes ne dépassant pas 0,60 m par rapport au terrain naturel et en continuité de la construction principale ne sont soumises qu'à une obligation de recul de 1 m minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique.
Clapiers	UD 6-4	Les constructions doivent respecter un recul de 4 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
Fabrègues	UD 6-5	Les constructions doivent être implantées : - soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique ; - soit en respectant un recul de 4 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
Jacou	UD 6-2	Les constructions doivent respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
Juvignac	UD 6-4	Les constructions doivent respecter un recul minimum de 4 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

Lattes	UD 6-4	Les constructions doivent respecter un recul minimum de 4 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
Lavérune	UD 6-2	Les constructions doivent être implantées à 4 m de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées.
Montpellier	UD 6-1	Les constructions doivent être implantées : - soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique ; - soit en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
Pérols	UD 6-3	Les constructions doivent respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
Prades-le-Lez	UD 6-2	Les constructions doivent respecter un recul de 4 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
Saint Geniès des Mourgues	UD 6-2	Les constructions doivent respecter un recul minimum de 4 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
	UD 6-5	
Sussargues	UD 6-2	Les constructions doivent respecter un recul minimum de 4 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
Vendargues	UD 6-2	Les constructions doivent respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives - Dispositions générales

Les dispositions énoncées ci-après ne s'appliquent pas aux piscines : se référer au chapitre « *dispositions relatives à l'implantation des piscines* » de la présente **partie 2 : dispositions relatives aux implantations**.

Baillargues	UD 6-2	Les constructions doivent être implantées : - soit sur une limite séparative au plus et respecter, dans le cas du retrait, une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la
--------------------	---------------	---

		<p>construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres ;</p> <p>- soit en respectant une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres.</p> <p>Les terrasses non couvertes ne dépassant pas 0,60 m par rapport au terrain naturel ne sont soumises qu'à une obligation de recul de 1,50 m minimum par rapport aux limites séparatives.</p>
Castelnau-le-Lez	UD 6-3	<p>Les constructions doivent être implantées :</p> <p>- soit sur une limite séparative au plus et respecter, dans le cas du retrait, une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 5 mètres ;</p> <p>- soit en respectant une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 5 mètres.</p>
Castries	UD 6-2	<p>Les constructions doivent être implantées :</p> <p>- soit une limite séparative au plus et respecter, dans le cas du retrait, une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 5 mètres ;</p> <p>- soit en respectant une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 5 mètres.</p> <p>Les terrasses non couvertes ne dépassant pas 0,60 m par rapport au terrain naturel et en continuité de la construction principale ne sont soumises qu'à une obligation de recul de 1,50 m minimum par rapport aux limites séparatives.</p>
Clapiers	UD 6-4	<p>Les constructions doivent être implantées :</p> <p>- soit sur une limite séparative au plus et respecter, dans le cas du retrait, une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres ;</p> <p>- soit en respectant une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres.</p>
Fabrègues	UD 6-5	<p>Les constructions doivent être implantées :</p> <p>- soit sur une limite séparative au plus et respecter, dans le cas du retrait, une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres ;</p> <p>- soit en respectant une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres.</p>

Jacou	UD 6-2	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 5 mètres.
Juvignac	UD 6-4	Les constructions doivent être implantées : - soit sur une limite séparative au plus et respecter, dans le cas du retrait, une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres ; - soit en respectant une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres.
Lattes	UD 6-4	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres.
Lavérune	UD 6-2	Les constructions doivent être implantées : - soit sur une limite séparative au plus et respecter, dans le cas du retrait, une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres ; - soit en respectant une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres.
Montpellier	UD 6-1	Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ; dans tous les cas de retrait, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à 5 mètres.
Pérols	UD 6-3	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 5 mètres.
Prades-le-Lez	UD 6-2	Les constructions doivent être implantées : - soit sur une limite séparative au plus et respecter, dans le cas du retrait, une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres ; - soit en respectant une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres.
	UD 6-2	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite

Saint Geniès des Mourgues		séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres.
	UD 6-5	<p>Les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit sur une limite séparative au plus et respecter, dans le cas du retrait, une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres ; - soit en respectant une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres.
Sussargues	UD 6-2	<p>Les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit sur une limite séparative au plus et respecter, dans le cas du retrait, une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres ; - soit en respectant une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres.
Vendargues	UD 6-2	<p>Les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit sur une limite séparative au plus et respecter, dans le cas du retrait, une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres ; - soit en respectant une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres.

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

Les dispositions énoncées ci-après ne s'appliquent pas aux piscines : se référer au chapitre « *dispositions relatives à l'implantation des piscines* » de la présente **partie 2 : dispositions relatives aux implantations**.

Baillargues	UD 6-2	Non réglementé
Castelnau-le-Lez	UD 6-3	Non réglementé
Castries	UD 6-2	Non réglementé
Clapiers	UD 6-4	Non réglementé
Fabrègues	UD 6-5	Non réglementé
Jacou	UD 6-2	Non réglementé
Juvignac	UD 6-4	Non réglementé

Lattes	UD 6-4	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la construction qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres
Lavérune	UD 6-2	Non réglementé
Montpellier	UD 6-1	Non réglementé
Pérols	UD 6-3	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la construction qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 5 mètres.
Prades-le-Lez	UD 6-2	Non réglementé
Saint Geniès des Mourgues	UD 6-2	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la construction qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres
	UD 6-5	
Sussargues	UD 6-2	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la construction qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres.
Vendargues	UD 6-2	Non réglementé

Dispositions relatives à l'implantation des piscines

Communes	Article 5 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation	Article 6 : Implantation par rapport aux limites séparatives	Article 7 : Implantation sur une même propriété	Zones
Baillargues	1,5 m	1,5 m	NR	Toutes zones hors D4 et D6 = voir fin du tableau
Beaulieu	2 m	2 m	NR	
Castelnau le Lez	1 m	1 m	NR	A2 / A3 / C3
	1 m	1 m	1 m	C4
	2 m	2 m	NR	Toutes <u>autres</u> zones hors D4 et D6 = voir fin du tableau
Castries	1 m pour celles dont la hauteur calculée depuis le terrain naturel est inférieure ou égale à 0,60 m et 3 m pour celles dont la hauteur calculée depuis le terrain naturel est supérieure à 0,60 m	1,5 m pour celles dont la hauteur calculée depuis le terrain naturel est inférieure ou égale à 0,60 m et 3 m pour celles dont la hauteur calculée depuis le terrain naturel est supérieure à 0,60m	NR	Toutes zones hors D4 / D6 = voir fin du tableau
Clapiers	2 m	2 m	NR	
Cournonsec	2 m	2 m	NR	
Cournonterral	2 m	2 m	NR	
Fabrègues	2 m	1 m	NR	
Grabels	1 m	1 m	1 m	C3 C4
	1 m	1 m	NR	Toutes <u>autres</u> zones hors D4 / D6 = voir fin du tableau
Jacou	1 m	1 m	NR	C3

Jacou	2 m	2 m	NR	Toutes <u>autres</u> zones hors D4 / D6 = voir fin du tableau
Juignac	2 m	1 m	NR	Toutes zones hors D4 / D6 = voir fin du tableau
Lattes	1 m	1 m	NR	Toutes zones hors D4 = voir fin du tableau
Lavérune	2 m	2 m	NR	Toutes zones hors D4 / D6 = voir fin du tableau
Le Crés	2 m	2 m	NR	
Montaud	2 m	2 m	NR	
Montferrier	5m	2 m pour celles dont la hauteur calculée depuis le terrain naturel est inférieure ou égale à 0,60 m et 5 m pour celles dont la hauteur calculée depuis le terrain naturel est supérieure à 0,60m	NR	C3
	5m	4 m	NR	C4-3a / C4-3b
	5m	2 m	NR	C4-3c / C4-3d
	2 m	2 m	NR	Toutes <u>autres</u> zones hors D4 / D6 = voir fin du tableau
Montpellier	5 m	NR	NR	Toutes zones hors D4 / D6 = voir fin du tableau
Murviel les Montpellier	2 m	2 m	NR	
Pérois	1 m pour celles dont la hauteur calculée depuis le terrain naturel est inférieure ou égale à 0,60 m et H/2 mini 4 m pour celles dont la hauteur calculée depuis le terrain naturel est supérieure à 0,60 m	1 m pour celles dont la hauteur calculée depuis le terrain naturel est inférieure ou égale à 0,60 m et H/2 mini 4 m pour celles dont la hauteur calculée depuis le terrain naturel est supérieure à 0,60 m	NR	A2
Pérois	2 m	1 m pour celles dont la hauteur calculée depuis le terrain naturel est inférieure ou égale à 0,60 m et 3 m pour celles dont la hauteur calculée depuis le terrain naturel est supérieure à 0,60 m	NR	A3 / C2 / C3

Pérols	2 m	2 m	NR	Toutes <u>autres</u> zones hors D4 / D6 = voir fin du tableau
Pignan	2 m	2 m	NR	Toutes zones hors D4 / D6 = voir fin du tableau
Prades le Lez	2 m	2 m	NR	
Restinclières	2 m	2 m	NR	
Saint Georges d'Orques	2 m	2 m	NR	
Saint Jean de Védas	2 m	1 m	NR	
Saint-Brès	1 m	1 m	NR	
Saussan	1 m	1 m	NR	
St Drézéry	1 m	1 m	NR	
St Geniès des Mourgues	1 m	1 m	NR	
Sussargues	1 m	1 m	NR	
Vendargues	1 m pour celles dont la hauteur calculée depuis le terrain naturel est inférieure ou égale à 0,60 m	1 m pour celles dont la hauteur calculée depuis le terrain naturel est inférieure ou égale à 0,60 m	NR	
Villeneuve les Maguelone	2 m	2 m	NR	
Toutes communes	NR	NR	NR	D4
Toutes communes (Hors Lattes)	NR	NR	NR	D6