



PLAN LOCAL D'URBANISME

Département de l'Hérault



REGLEMENT DU PLU

Approuvé par délibération du Conseil municipal du 29 juin 2007

Modifié par délibération du Conseil municipal du 28 février 2011

Modifié par délibération du Conseil municipal du 27 mai 2011

Modifié par délibération du Conseil municipal du 20 mars 2013

Modification simplifiée approuvée par délibération du 12 décembre 2013

REVISION SIMPLIFIEE « Domaine de Caylus » approuvée par délibération du 20 janvier 2014

Modification simplifiée approuvée par délibération du 23 décembre 2014

Modification simplifiée n°3 approuvée par délibération du 31 janvier 2020

Mise en compatibilité (Verchant) approuvée par délibération du

Modification n°4 approuvée par délibération du xx septembre 2022



SOMMAIRE

PREAMBULE :	5
TITRE I DISPOSITIONS GENERALES:	7
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	55
CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA.....	57
CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB.....	81
CHAPITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC.....	102
CHAPITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD	120
CHAPITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE	136
CHAPITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP	151
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	163
CHAPITRE VII : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 0AU	165
CHAPITRE VIII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU	181
CHAPITRE IX - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU	194
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES....	203
CHAPITRE X : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	204
TITRE V : . DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES....	217
CHAPITRE XI : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....	219
ANNEXE 1 : CLÔTURES - ZAC DES ALLEES DE CESAR	233
ANNEXE 2 : SCHEMAS D'ORGANISATION TYPES LE LONG DU LINEAIRE DE L'AVENUE DE L'EUROPE.....	239
ANNEXE 3 : PALETTE VEGETALE.....	243
ANNEXE 4 : PALETTE D'ENDUITS – COULEURS DE REFERENC E ZONE UA.....	261
ANNEXE 5 : HIERARCHIE DU RESEAU PUBLIC DES ESPACES PUBLICS DE VOIRIE	263

PREAMBULE :

RAPPEL DE LA STRUCTURE REGLEMENTAIRE

Article R.123-9 du Code de l'Urbanisme :

Le règlement peut comprendre tout ou partie des règles suivantes :

- 1° Les occupations et utilisations du sol interdites ;
- 2° Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ;
- 3° Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public ;
- 4° Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel ;
- 5° La superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou par des motifs architecturaux et paysagers ;
- 6° L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;
- 7° L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;
- 8° L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;
- 9° L'emprise au sol des constructions ;
- 10° La hauteur maximale des constructions ;
- 11° L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au i de l'article R. 123-11 ;
- 12° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement ;
- 13° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations ;
- 14° Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10.

Les règles édictées dans le présent article peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt. En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les règles mentionnées aux 6° et 7° relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives, qui ne sont pas fixées dans le règlement, doivent figurer dans les documents graphiques.

TITRE I :
DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal de Castelnau-le-Lez, aux personnes physiques et morales, publiques et privées.

ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS OU REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables sur le territoire communal :

1. Les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme :

R.111-2 : « Le permis de construire ne peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la **salubrité** ou à la **sécurité publique**. Il en est de même si les constructions projetées par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique » ;

R.111-3-2 : « Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de **vestiges archéologiques** » ;

R.111-4 : « Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas **desservis** par des **voies publiques ou privées** dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les **accès** présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus. Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existante avant le commencement des travaux.

Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque ce 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. »

R.111-14-2 : « Le permis de construire est délivré dans le respect des **préoccupations d'environnement** définies à l'article 1er de la loi n°76-629 du 10 juillet 1976, relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. » ;

R.111-15 : « Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance leur situation et leur affectation, des constructions contrarieraient l'actions d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1er octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b) du deuxième alinéa de l'article R. 122-22. La référence aux directives d'aménagement national a été abrogé par le décret n°98-913 du 12 octobre 1998. » ;

R.111-21 : « Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à **porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux** avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Les périmètres visés à l'article R. 123-13 du code de l'urbanisme qui sont reportés à titre d'information sur les documents graphiques :

- ZAC des Allées de César
- ZAC et P.A.E. du Domaine des Oliviers
- PAE des Berges du Lez

Les articles L.111-7, L.111-8, L.111-9, L.111-10, L.111-11, L.123-6 (dernier alinéa), L.313-2 (2^{ème} alinéa) du code de l'urbanisme ainsi que l'article 7 de la loi n° 85-1496 du 31 décembre 1985 relative à l'aménagement foncier rural sur le fondement desquels peut être déposé un **sursis à statuer** .

L'article L.421-4 du code de l'urbanisme relatif aux opérations déclarées d'utilité publique :

Dès la publication de l'acte déclarant d'utilité publique une opération, le permis de construire peut être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans l'opération ».

Les servitudes d'utilité publique qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols et figurant en annexes du PLU.

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le PLU divise le territoire communal en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles :

Les zones urbaines sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « U ». Peuvent être classées en zones urbaines, 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 y compris les ZAC et les zones NA du POS au titre de leur incorporation au PLU.

Elles sont regroupées au Titre II du présent règlement et comprennent :

La zone UA

La zone UB composée des secteurs UB, 1UB (décomposé en sous-secteurs 1UB1 ; 1UB2 et 1UB3), 2UB, 3UB, 4UB et 5UB

La zone UC composée des secteurs UCI, UCII, UCIII, UCIV, UCV et UCVI (décomposé en sous-secteurs UCVI.1, UCVI.2, UCVI.3, UCVI.4, UCVI.5)

La zone UD composée des secteurs UD, 1UD, 2UD, 3UD et 4UD

La zone UE composée des secteurs UE, 1UE, 2UE et 3UE.

La zone UP

Les zones à urbaniser sont repérées sur les documents graphiques par un sigle portant les lettres « AU ». Peuvent être classées en zones à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de cette zone.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Elles sont regroupées au Titre III du présent règlement et comprennent :

La zone 0AU,
La zone 1AU.

Les zones agricoles sont repérées sur les documents graphiques par un sigle portant la lettre « A ».

Peuvent être classées en zones agricoles, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elles sont regroupées au Titre IV du présent règlement.

Les zones naturelles sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « N ».

Peuvent être classées en zones naturelles et forestières les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Elles sont regroupées au Titre V du présent règlement et comprennent deux secteurs :

Le secteur 1N,
Le secteur 2N.

Certaines de ces zones peuvent notamment être concernées par un risque naturel lié aux inondations, aux phénomènes de ruissellement urbain ou aux mouvements de terrain. Le type de risque est alors précisé dans le caractère de la zone concernée et est reporté sur les documents graphiques ; les dispositions réglementaires applicables dans ces zones sont rappelées dans l'article 7 du titre 1 « Dispositions générales » du présent règlement ainsi qu'en annexe du PLU.

Par ailleurs :

les Emplacements Réservés sont repérés aux documents graphiques et répertoriés dans une liste figurant dans les annexes au présent dossier.

Sous réserve des dispositions de l'article L423-1 du Code de l'Urbanisme, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris par le Plan local d'urbanisme dans un emplacement réservé.

Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le Plan local d'urbanisme a été rendu public, exiger de la collectivité ou du service public, au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition, en application du Code de l'Urbanisme.

Si un propriétaire accepte de céder gratuitement la partie de son terrain comprise dans un emplacement réservé, il peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit à construire, correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation des sols affectant la superficie du terrain cédé (Article R123-10 du Code de l'Urbanisme)

Chaque emplacement réservé est distingué au document graphique par un numéro de référence. Ces lettres et numéros sont répertoriés en annexe dans un tableau indiquant la collectivité ou le service public au bénéfice duquel la réserve est inscrite.

les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme, sont repérés aux documents graphiques ainsi que des **éléments de paysages (alignements d'arbres) et des éléments de bâtis (à requalifier ou à valoriser)** faisant l'objet de prescriptions de nature à assurer leur protection au titre de l'article L.123-1 7° alinéa du Code de l'Urbanisme (lesquelles prescriptions sont énoncées dans le présent règlement de la ou des zones concernées).

Le classement en espace boisé classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L.311-1 du Code forestier. Sauf application des dispositions de l'article L.130-2 du Code de l'Urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

Un périmètre de desserte par le tramway (rayon de 300 m de part et d'autre de l'axe) a été institué afin de préciser des règles de stationnement particulières.

Deux Des périmètres ont été délimités au titre de l'article L.123-2 du Code de l'Urbanisme afin de créer une servitude permettant à la commune de limiter l'urbanisation dans l'attente d'un projet d'aménagement global.

Des linéaires de voies publiques majeures ont été repérés sur les documents graphiques afin de définir des règles d'implantation des constructions particulières. Ils correspondent notamment à des « linéaires d'activités » où le rez-de-chaussée exposé à la voirie doit être obligatoirement affecté à des activités.

Ces linéaires intéressent les Avenues de l'Europe, du Mas de Rochet et de la Pompignane.

Les bâtiments agricoles existants pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial ont été repérés sur les documents graphiques et listés dans le rapport de présentation.

Des orientations d'aménagement particulières ont été définies sur certains secteurs à enjeux, à savoir : ~~le stade Jean Fournier~~, le secteur de Caylus, le pôle sportif et de loisirs de Courtarel, ~~les polarités urbaines de l'avenue de l'Europe~~, le secteur du « Mas de Rochet », de Sablassou et le Lez Vert.

ARTICLE 4 : ECHELLE D'APPLICATION DE REGLES DU PLU. ARTICLE R123-10-1 CODE DE L'URBANISME.

Conformément aux dispositions de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme :

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contigües de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet ne sera pas apprécié au regard de la totalité des règles du plan local d'urbanisme. Ces règles vaudront distinctement pour chaque parcelle issue de cette division (construction par construction) et non globalement, au regard de l'ensemble du projet.

ARTICLE 5 : DISPOSITIONS PARTICULIERES

1 - Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation.

Les articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones peuvent néanmoins faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Elles sont accordées par l'autorité compétente en matière de délivrance d'autorisations de construire.

Des autorisations spéciales peuvent être accordées par l'autorité compétente pour statuer après avis de la Commission Départementale d'Urbanisme au vu des conclusions d'une étude sur l'impact hydraulique des ouvrages et le cas échéant des résultats d'une enquête publique, pour des constructions de caractère exceptionnel ou d'intérêt général de nature telle qu'elles échappent aux dispositions du présent règlement.

2 - Autres dispositions

a) Champ d'application : articles 1 et 2 de chaque zone

Conformément à l'article L.123-5 du Code de l'urbanisme, « **le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées** appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L. 123-1 et avec leurs documents graphiques.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des **dérogations** à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la **reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle** survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.

L'autorité compétente recueille l'accord du préfet et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire. »

b) Bâtiments sinistrés (articles 1 à 14)

En cas de sinistre, la reconstruction est autorisée à l'identique des affectations et des surfaces ou volumes. Toutefois, le permis de construire doit être déposé dans un délai de 4 ans à compter de la date du sinistre (prorogeable en cas d'impossibilité liée au fait d'un tiers, de cas fortuit ou de force majeure).

Pour les bâtiments à usage d'habitation, il sera tenu compte de la surface de plancher préexistante. Pour les autres bâtiments, il sera tenu compte du volume préexistant. Cette reconstruction devra tenir compte des prescriptions du plan de prévention du risque Inondation. L'édification de cages d'escalier, d'ascenseur ou de sas d'entrée d'immeuble, liée à la sécurité et /ou à la mise en conformité des immeubles existants, indépendamment des dispositions du règlement de la zone concernée. Des prescriptions particulières peuvent toutefois être imposées de façon à ce que ces installations ne portent pas atteinte à la composition des cours, des espaces extérieurs et des façades des immeubles.

c) Espaces libres et plantations (article 13)

Les espaces boisés classés à conserver portés au plan doivent être protégés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement, aux dispositions de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 6 : RISQUES NATURELS

L'article R 123-11 du code de l'urbanisme dispose que « [...] Les documents graphiques font [...] apparaître s'il y a lieu :

les secteurs [...] où l'existence de risques naturels, tels qu'inondations, incendies de forêt, érosion, affaissement, éboulements [...] justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols ; [...] ».

Le DCS (Dossier Communal de Synthèse des risques majeurs), le DICRIM (Dossier d'information communal sur les risques majeurs-2005), les études géologiques réalisées par ailleurs (notamment Etude ANTEA- Septembre 1998), le porter à connaissance du Préfet pour le PLU ainsi que le Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation approuvé le 4 décembre 1998 par arrêté préfectoral ont permis d'identifier **trois types de risques naturels** en application de l'article R.123-11 du code de l'urbanisme :

- le risque inondation (objet du PPRI approuvé)
- le risque géologique (mouvements de terrain)
- le risque feu de forêt

7.1. Risque inondation

En application des articles R 111-2 et R 111-3 du code de l'urbanisme, et de la loi du 22 Juillet 1987, l'existence de risques naturels ou assimilés conduit à distinguer au sein des zones susvisées des secteurs particuliers dans lesquels les règles de construction valables pour l'ensemble de la zone sont complétées par les dispositions spécifiques ci- dessous :

Ces secteurs sont identifiés à l'intérieur des zones auxquelles ils appartiennent, par les indices ci-dessous et repérés sur les plans conformément à la légende :

I - ZONE INONDABLE DE RISQUES GRAVES : (Secteur inondable A)

Ce secteur inondable de risques graves concerne le site du ruisseau des Canaux, la partie amont du Lez (secteur du Martinet) et le secteur situé en aval du bassin de rétention de l'Enclos Saint Nicolas (Chemin du Champ Juvénal), secteurs hydrologiques non couverts par le Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation approuvé le 4 décembre 1998 par arrêté préfectoral.

Autorisés	Autorisés sous conditions	Interdits
-----------	---------------------------	-----------

	<p>1 - <u>ouvrages d'intérêt général</u></p> <p>sous réserve des conclusions d'une étude d'impact hydraulique des ouvrages, et le cas échéant des résultats d'une enquête publique. Les conséquences de l'inondation sur les ouvrages doivent être minimales.</p> <p>2 - <u>constructions habitables existantes</u></p> <p>aménagement autorisé sous réserve de ne pas augmenter l'emprise au sol, le nombre de logements, de ne pas créer d'ouverture supplémentaire ou d'aménager des ouvertures existantes au-dessous du niveau des plus hautes eaux centennales ou historiques.</p> <p>3 - <u>constructions non habitables</u></p> <p>a) <u>existantes</u> aménagement autorisé sous réserve de ne pas augmenter l'emprise au sol, et que toutes mesures soient prises par le propriétaire pour que la construction ne souffre pas de l'inondation.</p> <p>b) <u>nouvelles</u> autorisées sauf contre indications hydrauliques et à condition que toutes les mesures soient prises par le propriétaire pour que la construction ne souffre pas de l'inondation. abris de jardin < 10 m² non jointifs. bâtiment unique dont la superficie au sol ne dépasse pas 1 % de celle de la parcelle ou de l'ensemble des parcelles concernées avant 4 - occupations non morcellement et dont la dimension ne dépasse pas permanentes nouvelles 10 m². (campings, stationnement de caravanes, piscines...)</p>	<p>1 - <u>exhaussements, remblais, murs de clôture</u></p> <p>2 - <u>constructions habitables nouvelles</u></p> <p>3b - <u>constructions non habitables nouvelles</u> (bâtiments sanitaires et d'accueil des campings...)</p>
--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

II - ZONES CONCERNES PAR LES DISPOSITIONS PARTICULIERES DU PPRI.

Conformément aux dispositions de l'article 3 du décret n° 95-1089 du 5 octobre 1995, le territoire concerné sur la Commune de Castelnau Le Lez est divisé en 3 zones :

des zones rouges très exposées correspondant à une zone d'écoulement principal ou des secteurs recouverts par une lame d'eau supérieure à 0,50 m en crue centennale,

des zones bleues exposées à des risques moindres correspondant aux champs d'expansion des crues,

une zone blanche, sans risque prévisible pour la crue de référence.

Elles sont figurées au document graphique par des hachures dont la signification est rappelée en légende.

Il revient au maître d'ouvrage de chaque opération, de choisir les mesures adéquates lui permettant, dans la limite des 10 % de la valeur vénale des biens, de justifier, en cas de sinistre, qu'il a mis en œuvre les mesures de prévention nécessaires.

Afin de pouvoir édicter des règles simples et dont la mise en œuvre présente le moins de difficultés possibles, il est nécessaire de bien définir les repères d'altitude qui serviront de calage aux différentes prescriptions du règlement :

la cote N.G.F. du terrain est le niveau du terrain naturel avant travaux

Toute demande d'autorisation en zone inondable devra être accompagnée d'un levé topographique rattaché aux altitudes normales IGN 69 dressé par un géomètre expert à l'échelle correspondant à la précision altimétrique de 0,10 m.

le niveau des Plus Hautes Eaux (P.H.E.) est la cote NGF atteinte par la crue centennale calculée ou cote des plus hautes eaux connues si celle-ci est supérieure à la crue centennale calculée.

C'est la cote de P.H.E. qui servira à caler la sous face du 1^{er} plancher aménagé

1 – Carrières.

Les demandes d'ouvertures et d'exploitation de carrières, sablières ou gravières font l'objet d'une instruction de la part des services de la D.R.I.R.E. (Direction Régionale de l'Industrie et de la Recherche).

Elles devront être conformes aux orientations du SD AGE approuvé le 20.12.96 et au schéma départemental des carrières.

2 – Travaux en rivière.

Pour tous travaux relatifs à la ripisylve, il convient de se référer aux orientations et préconisations du SDAGE.

3 – Maîtrise des eaux pluviales.

Conformément aux dispositions de l'article 35 de la Loi 92-3 sur l'Eau, la commune doit, afin de se prémunir des risques d'inondabilité liés au ruissellement pluvial urbain en cas de pluie intense, définir :

- les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage et le traitement éventuels des eaux pluviales et de ruissellement.

Afin de limiter les ruissellements pluviaux, en l'absence de schéma d'assainissement pluvial communal, toute opération d'urbanisation nouvelle entrant dans le cadre de la Loi sur l'Eau devra prévoir les mesures compensatoires suffisantes pour permettre une rétention des eaux pluviales dans la proportion de 100 litres/m² imperméabilisés.

4 – Alerte aux crues.

Il n'existe pas, actuellement, de surveillance communale de montée des eaux par station de mesure. Cependant la Commune de Montpellier possède un système d'annonce de crue sur le Lez et des procédures d'alerte sont établies en partenariat par les deux communes.

Une organisation communale de surveillance et d'alerte est mise en astreinte pendant les périodes à risques.

Des mesures de protection immédiates peuvent être ordonnées : barrières, interdiction de circuler, notamment Rue du Prado et Chemin du Lez. Le point de regroupement prévu est le Palais des Sports ou l'Espace Rencontres. L'information de la population se fait en Mairie et la Direction Programmation Aménagement Environnement par la consultation du PLU, du PPRI et du DICRIM.

En cas d'alerte, la population est avertie par sirène et par haut parleur sur véhicules.

5 – Travaux de protection et mesures de mitigation.

Les préconisations exposées poursuivent trois objectifs :

- assurer la sécurité des personnes ;
- limiter les dommages aux biens ;
- faciliter le retour à la normale.

5.1. Assurer la sécurité des personnes.

Faciliter la mise hors d'eau des personnes et l'attente des secours.

Mesure 1 : Identifier ou créer une zone refuge.

Faciliter l'évacuation des personnes.

Mesure 2 : Créer un ouvrant de toiture

Mesure 3 : Créer un balcon ou une terrasse.

Mesure 4 : Poser des anneaux d'amarrage pour faciliter l'évacuation par bateau.

Mesure 5 : aménager les abords immédiats de l'habitation.

Assurer la résistance mécanique du bâtiment.

Mesure 6 : Gros œuvre (fondations, murs, planchers, charpente). Protéger les fondations par l'extérieur. Eviter l'affouillement des fondations.

Assurer la sécurité des occupants et des riverains en cas de maintien dans les locaux.

Mesure 7 : Empêcher la flottaison d'objets et limiter la création d'embâcles.

Mesure 8 : Matérialiser les emprises des piscines et bassins.

5.2. Limiter les dommages aux biens.

Limitier la pénétration de l'eau dans le bâtiment.

Mesure 9 : Installer des batardeaux (barrières anti inondation)

Mesure 10 : Occulter les bouches d'aération et de ventilation, les trappes d'accès au vide sanitaire par des dispositifs temporaires.

Mesure 11 : Obturer les gaines des réseaux.

Mesure 12 : Protéger les serres et les vérandas (toutes surfaces vitrées)

Limitier la pénétration d'eau polluée dans le bâtiment.

Mesure 13 : Renforcer l'arrimage des cuves et bouteilles d'hydrocarbures. Sceller la citerne de combustible sur des appuis lestés.

Mesure 14 : Installer des clapets anti retour (réseau d'eaux usées)

Choisir les équipements et techniques de construction.

Mesure 15 : Utiliser des isolants thermiques retenant faiblement l'eau (Laine de verre à éviter). Choisir des matériaux hydrofuges et ventilés. Mesure 16 : Eviter les cloisons en plaque de plâtre .

Mesure 17 : Installer des menuiseries en plastique dur.

5.3. Faciliter le retour à la normale.

Faciliter la remise en route des équipements.

Mesure 18 : Mettre hors d'eau le tableau électrique, compteurs EDF GDF et réseau téléphonique (50 cm au dessus du niveau d'eau maximal) S'assurer de l'étanchéité des raccordements EDF, GDF, PTT.

Mesure 19 : Créer un réseau électrique descendant.

Mesure 20 : Créer un réseau électrique séparatif pour les pièces inondées.

Mesure 21 : Mettre hors d'eau les installations de chauffage, centrales de ventilation et de climatisation. Remonter l'évent de la citerne de combustible au dessus du niveau d'eau maximal.

Faciliter l'évacuation de l'eau.

Mesure 22 : Installer des portes et porte fenêtres avec un seuil de faible hauteur.

Mesure 23 : utiliser une pompe pour rejeter l'eau vers l'extérieur.

Faciliter le nettoyage.

Mesure 25 : Installer un drain périphérique. Les drains assurent une baisse plus rapide du niveau d'eau dans le sol. Prévoir une évacuation en fond de sous sol, avec clapet anti retour.

ZONES ROUGES

La zone rouge correspond à une zone d'écoulement principal où les hauteurs d'eau, et les courants peuvent être très importants.

On distingue trois types de zones rouges :

ZONE ROUGE « R » : pour les zones naturelles, et dont la hauteur d'eau en crue centennale est supérieure à 0,50 m

ZONE ROUGE « RU1 » : pour les secteurs urbanisés susceptibles d'être recouverts par une lame d'eau supérieure à 1,50 m en crue centennale, ou si la lame d'eau est comprise entre 0,5 et 1,5 et si l'extension continue de l'urbanisation est possible en dehors de la zone inondable.

ZONE ROUGE « RU2 » : pour les secteurs urbanisés susceptibles d'être recouverts par une lame d'eau comprise entre 0,50 m et 1,50 m en crue centennale et si l'extension continue de l'urbanisation n'est pas possible en dehors de la zone inondable.

Objectifs	Zones	Clauses réglementaires
DISPOSITIONS GENERALES	R-RU1	<u>SONT INTERDITS</u>
	R-RU1	<ul style="list-style-type: none"> Tous travaux de quelque nature qu'ils soient, à l'exception de ceux visés au paragraphe ci-dessous, (intitulé « SONT ADMIS ») En particulier les réparations au gros œuvre des dégâts occasionnés uniquement par les crues.
	R-RU1	
	R-RU1	<u>UTILISATIONS DU SOL</u>
	R-RU1	<ul style="list-style-type: none"> Les dépôts de matériaux et conditionnement susceptibles d'être emportés ou de gêner l'écoulement des eaux en cas de crue Tous remblais modifiant les conditions d'écoulement ou le champ d'expansion des crues et en particulier les endiguements sauf s'ils sont de nature à protéger des lieux fortement urbanisés. Les dépôts et stockages de produits dangereux ou polluants. Les occupations et activités temporaires (parcs d'attraction, fêtes foraines, marché...) en dehors de la période du 1^{er} mai au 31 août.
	R-RU1	

ZONES ROUGES

Objectif	Zones	Clauses réglementaires
MAINTENIR AMELIORER L'ACTIVITE EXISTANTE	ET R–RU1 R–RU1 R	<p><u>SONT ADMIS</u></p> <p><u>CONSTRUCTIONS ET OUVRAGES EXISTANTS</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Les travaux d'entretien et de gestion courants (traitements de façades, réfection de toiture, peinture...) • Les modifications de constructions : sans extension de l'emprise au sol, sans changement de destination, sauf s'il est de nature à réduire la vulnérabilité du bâtiment et améliore la sécurité des personnes, sans création de logement supplémentaire, et sous réserve que la sous face des planchers soit calée au minimum à la cote de la PHE. • Si la hauteur d'eau en crue centennale est inférieure à 1,50 m, l'extension des bâtiments d'activités industrielle ou agricole, jusqu'à 20 % de l'emprise au sol (une seule fois) sous réserve : de prendre en compte les impératif d'écoulement des crues, que leur implantation ne créé pas d'obstacle à l'écoulement, et que l'extension n'accroisse pas la vulnérabilité du bâtiment lui-même.

ZONES ROUGES

Objectif	Zones	Clauses réglementaires
<p>REDUCTION DE LA VULNERABILITE DES BIENS ET ACTIVITES. MISE EN SECURITE DES PERSONNES</p> <p>MAINTIEN DU LIBRE ECOULEMENT ET DE LA CAPACITE D'EXPANSION DES CRUES</p>	R-RU1	<p><u>SONT ADMIS</u></p> <p><u>CONSTRUCTIONS ET OUVRAGES NOUVEAUX</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Les forages A.E.P. • Les équipements d'intérêt général, lorsque leur implantation est techniquement irréalisable hors du champ d'inondation. Une étude hydraulique devra en définir les conséquences amont et aval et détermine leur impact sur l'écoulement des crues, les mesures compensatoires à adopter visant à en annuler les effets et les conditions de leur mise en sécurité. Elle devra en outre faire apparaître les conséquences d'une crue exceptionnelle. • Les ouvrages hydrauliques d'intérêt général et de protection indispensables à la régulation des crues après étude hydraulique. • La création ou modification de clôtures légères(3 fils ou grillagées) sans mur de soubassement <p><u>OPERATIONS D'URBANISATION EN COURS</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Après un examen au cas par cas, pour les opérations d'urbanisation (ZAC, PAE, lotissements...) déjà autorisées dont les équipements sont terminés et seulement pour les secteurs déjà commercialisés, les constructions pourront être admises lorsque la hauteur d'eau en crue centennale est inférieure à 1,50 m.
	R-RU1	
	R-RU1	
	R-RU1	
	R-RU1	

ZONES ROUGES

Objectif	Zones	Clauses réglementaires
MAINTIEN DU CHAMP D'EXPANSION DE CRUES REDUCTION DE LA VULNERABILITE DES BIENS ET ACTIVITES EVITER L'AGGRAVATION DU PHENOMENE INONDATION <u>RECOMMANDATIONS »</u> REDUCTION DE LA VULNERABILITE DES BIENS ET ACTIVITES		<u>SONT ADMIS</u> <u>TERRASSEMENTS</u> <ul style="list-style-type: none"> • Les terrassements après étude hydraulique qui en définirait les conséquences amont et aval, et dont l'objectif serait de nature à faciliter l'écoulement et à préserver le stockage ou l'expansion des eaux de crues.
	R-RU1	
	R-RU1	<ul style="list-style-type: none"> • La réalisation de réseaux enterrés sous réserve qu'ils ne soient pas vulnérables aux crues.
	R-RU1	<ul style="list-style-type: none"> • la réalisation de petites voiries secondaires et peu utilisées (voies piétonnes, pistes cyclables, voies rurales et communales) dont la mise hors d'eau est difficile au niveau du terrain naturel et qui en créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues.
	R-RU1	<u>ENTRETIEN DU LIT MINEUR</u> L'entretien du lit mineur par déboisement ou enlèvement des atterrissements après procédure d'autorisation conformément aux dispositions de la Loi sur l'eau.
	R	L'entretien des berges par reboisement des talus érodés et entretien sélectif de la ripisylve, conformément aux orientations et aux préconisations du SDAGE. <u>MODES CULTURAUX</u> Les modes cultureux, la constitution de haies vives, dont les conséquences peuvent être le ralentissement des écoulements ou l'augmentation de la capacité de stockage des eaux, sans toutefois créer d'obstacle à leur écoulement sous forme de barrage.

ZONES ROUGES

Objectif	Zones	Clauses réglementaires
FACILITE L'ORGANISATION DES SECOURS « <u>RECOMMANDATIONS</u> »	R–RU1	<p><u>SONT ADMIS</u></p> <p><u>UTILISATIONS DU SOL</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Les parcs de stationnement des véhicules sous réserve qu'ils soient organisés et réglementés à partir d'un dispositif de crues.
	R–RU1	<ul style="list-style-type: none"> • A l'échelle du bassin, la mise en place d'un système local et démultiplié d'alerte aux crues, à partir de données météorologiques et pluviométriques est préconisé.

ZONE BLEUE Bn

La zone bleue correspond à une zone d'expansion des crues.

On distingue deux types de zones bleues :

- La zone **bleue Bn** : pour les secteurs naturels, très faiblement bâtis et qui constituent un champ de dispersion de l'énergie des crues qu'il convient de préserver
- La zone **bleue Bu** : pour les secteurs déjà fortement urbanisés

Objectif	Clauses réglementaires
EVITER L'AGGRAVATION DU PHENOMENE INONDATION	<p style="text-align: center;">I - <u>ZONE BLEUE Bn</u></p> <p><u>SONT INTERDITS :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Tous travaux de quelque nature qu'ils soient, à l'exception de ceux visés au paragraphe ci-dessous, intitulé « SONT ADMIS ». <p><u>UTILISATIONS DU SOL</u></p> <p>Les dépôts de matériaux susceptibles d'être emportés en cas de crue</p> <p>Tous remblais modifiant les conditions d'écoulement ou le champ d'expansion des crues et en particulier les endiguements</p> <p>Les dépôts et stockage de produits dangereux ou polluants</p> <p>Les occupations et activités temporaires (parcs d'attraction, fêtes foraines...) en dehors du 15 avril au 15 septembre.</p>

ZONE BLEUE Bn

Objectif	Clauses réglementaires
<p>REDUIRE OU SUPPRIMER LA VULNERABILITE DES BIENS ET ACTIVITES MISE EN SECURITE DES PERSONNES</p>	<p><u>SONT ADMIS :</u></p> <p><u>CONSTRUCTIONS ET OUVRAGES EXISTANTS</u></p> <p>Les travaux d'entretien et de gestion courants (traitements de façades, réfections de toitures, peintures)</p> <p>L'extension des bâtiments d'habitations dans la limite de 20 m² d'emprise au sol (une seule fois) et leur modification, sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de prendre en compte les impératifs d'écoulement des crues et que leur implantation ne crée pas d'obstacle à l'écoulement, - que l'extension n'accroisse pas la vulnérabilité du bâtiment lui-même et améliore la sécurité des personnes, - et que les travaux envisagés ne soient pas de nature à créer un changement de l'usage des locaux sauf s'ils sont de nature à réduire le risque. <p>L'extension des bâtiments d'activités industrielles ou agricoles, jusqu'à 20 % de l'emprise au sol (une seule fois) sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> de prendre en compte les impératifs d'écoulement des crues et que leur implantation ne crée pas d'obstacle à l'écoulement, et que l'extension n'accroisse pas la vulnérabilité du bâtiment lui-même. <p><u>CAMPINGS</u></p> <p>La création et l'extension de campings peuvent être autorisées après étude hydraulique et levé topographique dressés par un géomètre expert.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lorsqu'ils seront autorisés, ils font l'objet d'un arrêté préfectoral qui fixera les conditions d'exploitation en fonction des critères hydrauliques. <p>L'implantation d'HLL dans les campings peut éventuellement être autorisée sous réserve que le niveau de la sous face du plancher soit au minimum à l'altitude de la PHE.</p> <p>Dans les campings sont en outre admis les travaux d'entretien strictement liés à l'amélioration de la qualité d'accueil sous réserve qu'ils ne créent pas d'incidence sur l'écoulement des crues.</p>

ZONE BLEUE Bn

Objectif	Clauses réglementaires
<p>MAINTIEN DU LIBRE ECOULEMENT ET DE LA CAPACITE D'EXPANSION DES CRUES</p>	<p><u>SONT ADMIS</u></p> <p style="text-align: center;"><i><u>CONSTRUCTIONS ET OUVRAGES NOUVEAUX</u></i></p> <p>Tous travaux d'aménagements sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs de plein air.</p> <p>Les surfaces de plancher pour des locaux non habités et strictement liées aux activités autorisées à l'alinéa 1 tels que sanitaires, vestiaires, locaux à matériels, sous réserve que la sous face des planchers soit calée à la cote de la PHE et que les conséquences de ces aménagement sur l'écoulement des crues soient négligeables.</p> <p>Les équipements d'intérêt général, lorsque leur implantation est techniquement irréalisable hors du champ d'inondation. Une étude hydraulique devra en définir les conséquences amont et aval et déterminer leur impact sur l'écoulement des crues, les mesures compensatoires à adopter, visant à en annuler les effets et les conditions de leur mise en sécurité. Elle devra en outre faire apparaître les conséquences d'une crue exceptionnelle.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les ouvrages hydrauliques d'intérêt général indispensables à la régulation des crues après étude hydraulique. <p>Les forages A.E.P.</p> <p>Tous travaux d'aménagements, sans création de remblais, destinés à créer des parcs et jardin d'agrément.</p> <p>La création ou modification de clôtures légères(3 fils ou grillagées) sans mur de soubassement</p>

ZONE BLEUE Bn

Objectif	Clauses réglementaires
	<p><u>SONT ADMIS</u></p> <p><u>OPERATIONS D'URBANISATION EN COURS</u> (à la date d'approbation du PPR)</p> <p><u>Deux cas :</u></p> <p><u>1-Opération autorisée sans début d'exécution</u> Si hauteur d'eau en crue centennale inférieure à 20 cm : l'opération peut être terminée en calant la sous face du plancher à la cote de PHE.</p> <p>Si hauteur d'eau en crue centennale est comprise entre 20 cm et 50 cm : l'opération doit être stoppée sauf cas exceptionnel</p> <p><u>2-Opération autorisée en cours d'équipement ou déjà équipée</u> l'opération peut être terminée en calant la sous face du 1er plancher à la cote de PHE</p> <p><u>TERRASSEMENTS</u></p> <p>Les terrassements, après étude hydraulique qui en définirait la conséquence amont et aval, et dont l'objectif serait de nature à faciliter l'écoulement et à préserver le stockage ou l'expansion des eaux de crues.</p> <p>La réalisation de réseaux enterrés, sous réserve qu'ils ne soient pas vulnérables aux crues.</p> <p>La réalisation de petites voiries secondaires et peu utilisées (voies piétonnes, pistes cyclables, voies rurales et communales) dont la mise hors d'eau est difficile au niveau du train naturel et qui ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues.</p>

ZONE BLEUE Bn

Objectif	Clauses réglementaires
<p>EVITER L'AGGRAVATION DU PHENOMENE INONDATION</p> <p>« <u>RECOMMANDATIONS</u> »</p>	<p><u>SONT ADMIS</u></p> <p><u>ENTRETIEN DU LIT MINEUR</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • L'entretien du lit mineur par déboisement ou enlèvement des atterrissements après procédure d'autorisation conformément aux dispositions de la Loi sur l'eau. • L'entretien des berges par reboisement des talus érodés et entretien sélectif de la ripisylve conformément aux orientations et préconisations du SDAGE. <p><u>MODES CULTURAUX</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Les modes culturels, la constitution de haies vives, dont les conséquences peuvent être le ralentissement des écoulements, ou de l'augmentation de la capacité de stockage des eaux sans toutefois créer d'obstacle à leur écoulement sous forme de barrage. • Les serres nécessaires à l'activité agricole, à condition : <ul style="list-style-type: none"> -qu'il s'agisse de serres tunnel ou plastique sur arceaux, -qu'elles soient disposées dans le sens principal du courant -qu'elles soient distantes entre elles d'au moins 5 m -qu'elles ne nuisent pas au bon écoulement ou au stockage des eaux <p><u>UTILISATIONS DU SOL</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Les parcs de stationnement des véhicules.
<p>FACILITER L'ORGANISATION DES SECOURS</p> <p>RECOMMANDATIONS »</p>	<p>• A l'échelle du bassin, la mise en place d'un système local et démultiplié d'alerte aux crues, à partir des données météorologiques et pluviométriques est préconisée.</p>

ZONE BLEUE Bu

Objectif	Clauses réglementaires
<p>EVITER L'AGGRAVATION DU PHENOMENE INONDATION</p> <p>REDUIRE OU SUPPRIMER LA VULNERABILITE DES BIENS ET ACTIVITES MISE EN SECURITE DES PERSONNES</p>	<p style="text-align: center;">II- <u>LA ZONE BLEUE Bu</u></p> <p><u>SONT INTERDITS :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Tous travaux, de quelque nature qu'ils soient à l'exception de ceux visés au paragraphe ci-dessous, intitulé « SONT ADMIS » . • Tous remblais modifiant les conditions d'écoulement ou le champ d'expansion des crues, et en particulier les endiguements sauf s'ils sont de nature à protéger des lieux fortement urbanisés. <p><u>SONT ADMIS :</u></p> <p><u>CONSTRUCTIONS ET OUVRAGES EXISTANTS</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • L'entretien, la modification et l'extension de constructions existantes sous réserve de ne pas créer de surface de plancher en dessous de la cote de PHE. <p><u>CONSTRUCTIONS ET OUVRAGES NOUVEAUX</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • La création de constructions nouvelles, sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> -que la sous face du premier plancher aménagé soit calée à la cote de PHE, -de ne pas créer de surfaces de garages en dessous du niveau de la cote de PHE sauf exceptions liées à des contraintes architecturales imposées par le règlement d'urbanisme de la commune. • La création d'ouvrages de protection rapprochée dans des lieux fortement urbanisés après étude hydraulique définissant les conséquences amont et aval.

ZONE BLEUE Bu

Objectif	Clauses réglementaires
<p><u>RECOMMANDATIONS</u> » la</p> <p>MAINTIEN DU LIBRE ECOULEMENT ET DE LA CAPACITE D'EXPANSION DES CRUES</p>	<p><u>SONT ADMIS</u> Ces objectifs seront atteints en respectant les règles techniques ci-après :</p> <p>Les fondations, murs et parties de la structure situés au dessous de cote de référence devront comporter sur leur partie supérieure une arase étanche. Les matériaux de ces structures sensibles à la corrosion devront être traités avec des produits anti-corrosifs.</p> <p>Les constructions devront être fondées dans le sol de façon à résister aux affouillements, à des tassements ou à des érosions localisées.</p> <p>Les matériaux de second œuvre (cloisons, menuiseries, portes etc...), et les revêtements (sols, murs,...) situés en dessus de la cote de référence devront être réalisés avec des matériaux insensibles à l'eau, ou correctement traités.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les réseaux intérieurs d'eau, de gaz et d'électricité doivent être dotés d'un dispositif de mise hors service, ou bien réalisés en dessus de la cote de référence. - Les réseaux d'assainissement nouvellement réalisés doivent être étanches et munis de clapets anti-retour, s'ils sont situés en dessous de la cote de référence. - Les dépôts et stockages de toutes natures doivent être réalisés sur des plateformes calées au dessus de la cote de référence. - Les équipements électriques doivent être placés au-dessus de la cote de référence. • Les clôtures et plantations d'alignement devront être étudiées de façon à leur préserver une transparence maximale à l'écoulement.

ZONE BLEUE Bu

Objectif	Clauses réglementaires
<p>LIMITATION DES EFFETS INDUITS « <u>PRESCRIPTIONS</u> »</p> <p>FACILITE L'ORGANISATION DES SECOURS <u>REOMMANDATIONS</u> »</p>	<p><u>SONT ADMIS</u></p> <p><u>TERRASSEMENTS</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Les travaux de terrassement, après étude hydraulique définissant les conséquences amont et aval, qui sont de nature à protéger les lieux déjà fortement urbanisés. • La réalisation de réseaux enterrés, sous réserve qu'ils ne soient pas vulnérables aux crues. • La réalisation de petites voiries (voies piétonnes, pistes cyclables, voies rurales et communales) au niveau du sol • Le stockage de produits polluants nécessaires à la consommation individuelle sous réserve qu'il soit réalisé dans des récipients étanches et protégés contre les effets de l'inondation centennale. <p><u>UTILISATIONS DU SOL</u></p> <p>Les parcs de stationnement des véhicules.</p> <p>A l'échelle du bassin, la mise en place d'un système local et démultiplié d'alerte aux crues, à partir de données météorologiques et pluviométriques est préconisé.</p>

– RUISSELLEMENT URBAIN. POINTS NOIRS (SCHEMA DIRECTEUR PLUVIAL)

Dans les secteurs UB, 2UB, UD, 1UD, 4UD, UE, 1UE, 0AUa, 1N, 2N et A, des risques d'inondation et/ou de ruissellement urbain sont ponctuellement recensés et reportés sur le plan de zonage. Ils peuvent justifier l'édition de prescriptions spéciales ou de refus d'autorisation pour des motifs de sécurité publique.

Les établissements à enjeux devront prendre en compte les effets prévisibles de la crue exceptionnelle, dans leur conception et dans leur fonctionnement afin de limiter au maximum les dommages subis ou provoqués.

A cet effet, l'extension, la construction, la surélévation et/ou la reconstruction des bâtiments, les nouvelles installations et travaux autorisés respecteront les prescriptions déclinées ci après.

Ces prescriptions font référence à des cotes d'inondation (« cotes de référence ») définies soit à partir des Plus Hautes Eaux observées à l'occasion d'évènements pluviométriques exceptionnels, soit à partir de modélisations hydrauliques concernant des secteurs particuliers de la ville. Les cotes de référence seront fournies sur demande par les services techniques de la Commune.

CONSTRUCTIONS ET OUVRAGES EXISTANTS

L'entretien, la modification et l'extension de constructions existantes est admise sous réserve de ne pas créer de surface de plancher aménagé en dessous de la cote de référence.

CONSTRUCTIONS ET OUVRAGES NOUVEAUX

La création de constructions nouvelles est admise, sous réserve :

que la sous face du premier plancher aménagé soit calée à la cote de référence ;
de ne pas créer de surfaces de garages en dessous du niveau de la cote de référence sauf exception liée à des contraintes architecturales imposées par le règlement d'urbanisme de la commune. Dans ce dernier cas, des dispositions spécifiques devront permettre d'éviter la pénétration des eaux.

Les remblais éventuels seront limités à l'emprise du bâtiment et à son accès. Le talutage sera au maximum de 1 verticalement pour 2 horizontalement.

Tout obstacle à l'écoulement, inutile ou abandonné, sera éliminé.

Toutes les constructions et installations seront fondées dans le sol de façon à résister à des affouillements, tassements ou érosions localisées,

Les constructeurs devront prendre toutes les mesures nécessaires pour que les constructions et ouvrages résistent au minimum aux forces exercées par les écoulements,

Les fondations, murs, ou éléments de structures devront comporter une arase étanche entre la cote de référence et le premier plancher. Les matériaux de ces structures sensibles à la corrosion devront être traités avec des produits anti-corrosifs.

Les citernes, cuves et fosses devront être suffisamment enterrées ou lestées ou surélevées pour résister à la crue de référence. L'orifice de remplissage devra être situé au-dessus de la cote de référence. Les événements devront être situés au moins un mètre au-dessus de la cote de référence.

Les produits dangereux, polluants ou flottants seront stockés au minimum au-dessus de la cote de référence.

Les réseaux de toute nature situés au-dessous de la cote de référence devront être étanches ou déconnectables, et les réseaux de chaleurs devront être équipés d'une protection thermique hydrophobe,

Les installations d'assainissement devront être réalisées de telle sorte que leur fonctionnement ne soit pas perturbé et qu'elles n'occasionnent ni ne subissent de dommages lors des crues. Les canalisations d'évacuation des eaux usées devront être équipées de clapets anti-retour automatiques afin d'éviter le refoulement des eaux d'égouts.

Des tampons d'assainissement sécurisés, pour les parties de réseaux pouvant être mises en charge lors des inondations, seront installés.

Réseaux téléphoniques : Les coffrets de commande et d'alimentation devront être positionnés au-dessus de la cote de référence. Sous cette cote, les branchements et les câbles devront être étanches

Réseaux électriques : Les postes de distribution d'énergie électrique et les coffrets de commandes et d'alimentation devront être facilement accessibles en cas d'inondation et être positionnés au-dessus de la cote de référence. Sous cette cote, les branchements et les câbles devront être étanches.

CLOTURES

Les clôtures ne devront pas faire obstacle à l'écoulement des eaux et pourront être de type suivant :

haies vives,

grillages,

clôtures à 3 fils maximum, espacés d'au moins 20 cm avec des poteaux distants d'au moins 3 m.

Les clôtures montées sans fondation faisant saillie au sol sont préconisées pour préserver une transparence maximale à l'écoulement.

PLANTATIONS D'ALIGNEMENT

Les plantations d'alignement devront être étudiées de façon à préserver une transparence maximale à l'écoulement.

IV – ZONES A RISQUES NON DELIMITES

Sur tout terrain qui, du fait de sa situation, de la nature du sol, ou d'autres éléments, comporte des risques, les demandes de construction ou d'utilisation du sol peuvent être subordonnées à des conditions spéciales.

ANNEXE A L'ARTICLE 3 DU TITRE I

Définitions des zones non aedificandi des cours d'eau permanents ou temporaires de la commune

Les bandes de terrains dans lesquelles l'édification de construction, murs de clôture compris, ainsi que tout obstacle susceptible de s'opposer au libre cours des eaux est interdit, sont ainsi fixées :

Cours d'eau	Largeur de la bande	Observations
1 - <u>Cours d'eau faisant l'objet de dispositions spécifiques</u> :		
LE LEZ	Définie sur le plan de zonage	Zone présumée à risque d'inondation.
2 - <u>Autres cours d'eau permanents ou temporaires</u>	4 m minimum à compter du haut des berges.	

7.2. Risque géologique

Des risques géologiques sont ponctuellement recensés et peuvent justifier des prescriptions spéciales ou des refus d'autorisation pour des motifs de sécurité publique. Ces risques font l'objet de relevés cartographiques repérés aux documents graphiques du PLU et plus globalement d'un rapport annexé au présent PLU.

Pour appréhender l'importance du phénomène et de son impact vis-à-vis de la sécurité des biens et des personnes, la vulnérabilité des différents fronts de falaise recensés a été évaluée dans le cadre d'une étude des risques géologiques (ANTEA Septembre 1998) suivant **trois degrés de sensibilité** :

- vulnérabilité forte : proximité immédiate d'habitation (moins de 5 m)
- vulnérabilité moyenne : proximité immédiate de voie de circulation (moins de 5 m) ou d'un domaine accessible au public
- vulnérabilité faible : domaine non aménagé et a priori non accessible au public

L'analyse conjointe de l'intensité de l'aléa géologique et du degré de vulnérabilité a permis d'apprécier le niveau de risque de chaque front de falaise recensé.

Sur la base de cette appréciation du niveau de risque, 8 articles règlementaires peuvent potentiellement traduire cette prise en compte du risque et être prescrits :

Article 1 : tout désherbage ou mise à nu du sol sera proscrit en tête de paroi dans une bande de 5 m par rapport à la ligne de crête.

Article 2 : toute plantation arborescente ou arbustive à fort développement racinaire sera proscrite en tête de paroi dans une bande de 5 m par rapport à la ligne de crête.

Article 3 : tout déversement d'eaux pluviales dans le sol (à des fins de percolation) sera proscrit. Ces eaux seront collectées et déversées dans le réseau, par l'intermédiaire de fossés étanches.

Article 4 : toute percolation directe d'eaux usées dans le sol sera proscrite. Les dispositifs d'assainissement autonome seront pourvus de drains collecteurs. Les effluents seront dirigés vers le réseau public.

Article 5 : risque géologique faible. Tout terrassement ou activité constructive (bâti, infrastructure, réseaux...) sera mené dans un souci de pérennité des fronts de taille, c'est-à-dire par la prise en compte des mesures individuelles simples et adaptées à l'ampleur de l'aménagement.

Article 6 : risque géologique moyen. Dans une bande de 10 m de part et d'autre du sommet ou de la base des parois, il conviendra de vérifier que tout aménagement est compatible avec les instabilités présentes sur les fronts de taille ou de prévoir des mesures compensatoires adaptées. De même, il conviendra de s'assurer que les aménagements prévus n'aggravent pas le risque géologique dans ou en dehors de ses limites propres, notamment dans le cas de terrassement et de fondations. Une attention particulière sera apportée à la maîtrise des eaux.

Article 7 : risque géologique fort. Toute activité constructive (bâti, infrastructure, réseaux...) ou aménagement destiné au public situé dans une bande de 10 m de part et d'autre du sommet ou de la base des parois, doit être précédée d'études visant à :

la définition de modalités constructives claires, notamment en ce qui concerne les fondations et la réalisation des terrassements ;

et/ou la définition de mesures de consolidations des fronts de taille (soutènement, drainage, gabionnage...)

Article 8 : risque géologique non déterminé. Toute activité constructive (bâti, infrastructure, réseaux...) inclura préalablement la réalisation d'une expertise géologique spécifique visant à déterminer le degré de risque géologique du front de taille concerné.

Les préconisations générales exposées ont vocation à prévenir et minimiser les dégâts.

Avant de construire, appliquer les règles de l'art :

drainage périphérique des constructions

Création de joints entre les parties de construction diversement chargées

Protection des fondations contre les eaux de ruissellement

Fondations spéciales et éloignement des végétaux vis-à-vis des fondations.

7.3. Risque sismique

Jusqu'en 2010, l'ensemble du département de l'Hérault était en zone de sismicité nulle et aucune réglementation particulière ne s'appliquait en matière de construction.

Dans le cadre du programme national de prévention du risque sismique dit « plan séisme » lancé en 2005, la nouvelle carte d'aléa sismique pour la France métropolitaine et les communautés d'outre mer est basée sur les données actualisées et des méthodes de calcul plus cohérentes. En effet le nouveau zonage sismique, de type probabiliste, a été réalisé en cohérence avec les futures normes de construction européennes (Eurocode 8) qui précisent la nature des règles de construction qui doivent s'appliquer sur chaque type de zone sismique.

Le Décret 2010-1255 du 22 octobre 2010 a fait évoluer ce zonage et classe la commune de Castelnau Le Lez en zone de sismicité 2 (faible). Les nouvelles règles de constructions parasismiques sont applicables pour les bâtiments dont le permis de construire est déposé depuis le 1^{er} mai 2011.

Le plan de synthèse des risques (annexe 18 du PLU) fait état de ce classement en zone de sismicité 2 (faible)

Des mesures préventives, notamment des règles de construction, d'aménagement et d'exploitation parasismiques, sont appliquées aux bâtiments, aux équipements et aux installations de la classe dite « à risque normal » situés dans les zones de sismicité 2,3, 4 et 5.

Ces règles sont précisées par le décret N°2010-1254 du 22 octobre 2010 et à l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal » .

Ces normes sont définies selon la catégorie d'importance des bâtiments et elles valent pour les modifications de bâtiments existants comme pour les bâtiments neufs :

Catégorie d'importance I : Ceux dont la défaillance présente qu'un risque minime pour les personnes ou l'activité économique ;

Catégorie d'importance II: Ceux dont la défaillance présente un risque moyen pour les personnes;

Catégorie d'importance III : Ceux dont la défaillance présente un risque élevé pour les personnes et ceux présentant le même risque en raison de leur importance socio-économique ;

Catégorie d'importance IV : Ceux dont le fonctionnement est primordial pour la sécurité civile, pour la défense ou pour le maintien de l'ordre public

L'arrêté du 22 octobre 2010 précise le champ d'application de chaque catégorie de cette classification.

Cette réforme modifie les articles 563-1 à 8 du Code de l'environnement et elle est entrée en vigueur le 1^{er} mai 2011.

7.4. Risque feu de forêts

La commune est concernée par le risque feux de forêt. Certaines dispositions sont rappelées en annexe du PLU.

Selon le Code forestier et le Plan Départemental de Protection des Forêts contre les Incendies 2005-2011 : A moins de 200 mètres des massifs forestiers, le débroussaillage et le maintien en état débroussaillé sont obligatoires sur 50 m aux abords des constructions et installations de toute nature, sur 10 m de part et d'autre des voies privées y donnant accès, ainsi que sur la totalité des terrains situés dans les zones urbaines des POS, ZAC, lotissements, campings.

Parallèlement, l'arrêté préfectoral N°2004-01-907 du 13 avril 2004 prescrit par son article 2 les situations à débroussaillage obligatoires relatives à l'urbanisation, à savoir :

Dans les zones exposées, à savoir les bois, les forêts, les plantations, les reboisements, ainsi que les landes, les garrigues et les maquis, et jusqu'à une distance de 200 mètres de ces zones, le débroussaillage et le maintien en état débroussaillé sont obligatoires :

- aux abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature, sur une profondeur de 50 mètres à mesurer à partir de leur façade ou limite, ainsi que des voies privées y donnant accès sur une profondeur de 10 mètres de part et d'autre de la voie, les travaux étant à la charge du propriétaire des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature et de ses ayants droit.

- Sur la totalité de la surface des terrains construits ou non construits situés dans les zones urbaines (zones U) délimités par un PLU ou un document d'urbanisme en tenant lieu, les travaux étant à la charge du propriétaire et de ses ayants droit.

- Sur la totalité de la surface des terrains construits ou non construits situés soit dans une ZAC, soit dans un lotissement, soit dans une AFU, les travaux étant à la charge du propriétaire du terrain et de ses ayants droit.

- Sur la totalité de la surface des terrains de camping ou servant d'aire de stationnement de caravanes, les travaux étant à la charge du propriétaire du terrain et de ses ayants droit.

- Sur les terrains situés dans les zones délimitées et spécifiquement définies comme devant être débroussaillées ou maintenues en état débroussaillé en vue de la protection des constructions, par un Plan de Prévention du Risque Incendie de Forêt (PPRIF) approuvé.

Pour être efficace en début de période à risque, les travaux de débroussaillage et de maintien en état débroussaillé visés au présent article devront être réalisés avant le 15 avril de chaque année.

Les préconisations exposées ont vocation à prévenir et minimiser les dégâts.

La principale mesure de prévention consiste à débroussailler les zones exposées, c'est-à-dire :

- éliminer les bois morts et broussailles

- couper les arbustes dominés par les grands arbres, les herbes vertes ou sèches, les arbres dépérissant et ceux dont les branches sont à moins de 5 m des murs ou du toit de l'habitation.

- Espacer : Constituer une zone de protection autour de l'habitation (50 m). Espacer les arbres d'au moins 5 m.

- Se débarrasser des végétaux coupés en les incinérant dans le respect de la réglementation applicable ou en les broyant avec du matériel adapté ou encore en les évacuant vers une déchetterie ou enfin en les compostant.

Les zones exposées doivent être débroussaillées tous les ans avant le 15 avril puis maintenu en état débroussaillé.

ARTICLE 8 : PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE

En application de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive modifiée par la loi n° 2003-707 du 1 août 2003 et des décrets n° 2002-89 du 16 janvier 2002 et n° 2004-490 du 3 juin 2004, les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entrepris qu'après accomplissement des mesures de détection et le cas échéant de conservation ou de sauvegarde.

Il est recommandé aux maîtres d'ouvrages de soumettre leurs projets d'urbanisme à la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC), Service Régional de l'Archéologie. Cette procédure permet de réaliser, à titre préventif, une série de sondages déterminant l'ampleur et l'intérêt des vestiges archéologiques susceptibles d'être découverts et de prendre toute mesure permettant de concilier les impératifs de l'urbanisme avec ceux de l'étude et de la conservation du patrimoine archéologique.

Une liste des sites archéologiques dressée par la DRAC est jointe en annexe du PLU. Au sein de ces sites, la consultation de la DRAC est obligatoire préalablement à toute délivrance d'autorisation d'urbanisme.

ARTICLE 9 : ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

En l'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées, et selon le type de zones, un dispositif d'assainissement non collectif pourra être autorisé, conforme aux dispositions de l'arrêté NOR ENVE 9650184 A du 6 mai 1996 conçu et entretenu de manière à ne pas présenter de risques de contamination ou de pollution des eaux peut être admis.

Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir directement être relié au réseau public quand celui-ci est réalisé (obligation de raccordement à la mise en service du réseau public)

L'implantation des dispositifs d'assainissement autonome ne doit pas présenter de risques de contamination des eaux destinées à la consommation humaine.

Dans tous les cas, les dispositions du règlement sanitaire départemental doivent être respectées ainsi que celle du zonage d'assainissement communal établi par la Communauté d'Agglomération de Montpellier joint en annexe du PLU.

ARTICLE 10 : ALIMENTATION EN EAU PAR FORAGE

En l'absence de réseau public d'eau potable, et selon le type de zones, une alimentation en eau potable par captage d'eau privé pourra être autorisée.

Une analyse d'eau doit être réalisée par un laboratoire agréé (consulter les services de la Mairie de Castelnau-le-Lez) avant le dépôt du permis de construire ; l'analyse devra être jointe à la demande de permis ; lorsqu'il est prévu un dispositif de traitement des eaux, un dossier de pose d'un dispositif de traitement devra être joint à la demande de permis.

Lors de la réalisation du réseau public d'eau potable, le raccordement est obligatoire.

Dans tous les cas, les dispositions du règlement sanitaire départemental doivent être respectées.

ARTICLE 11 : EAUX PLUVIALES

Le pétitionnaire devra se conformer aux exigences du schéma directeur pluvial de la commune de Castelnau-le-Lez et devra en outre respecter les préconisations en matière de rétention des eaux pluviales schématisées par les illustrations qui suivent.

Schéma type de rétention à la parcelle

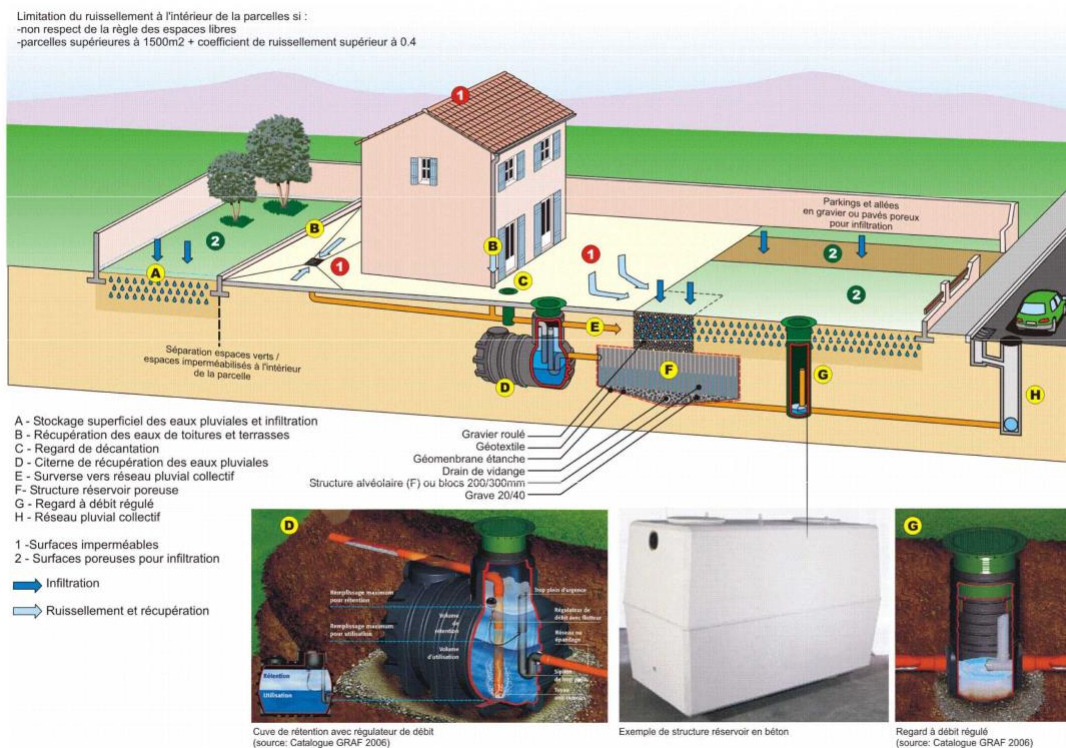


Schéma de principe de récupération pour les zones d'activités

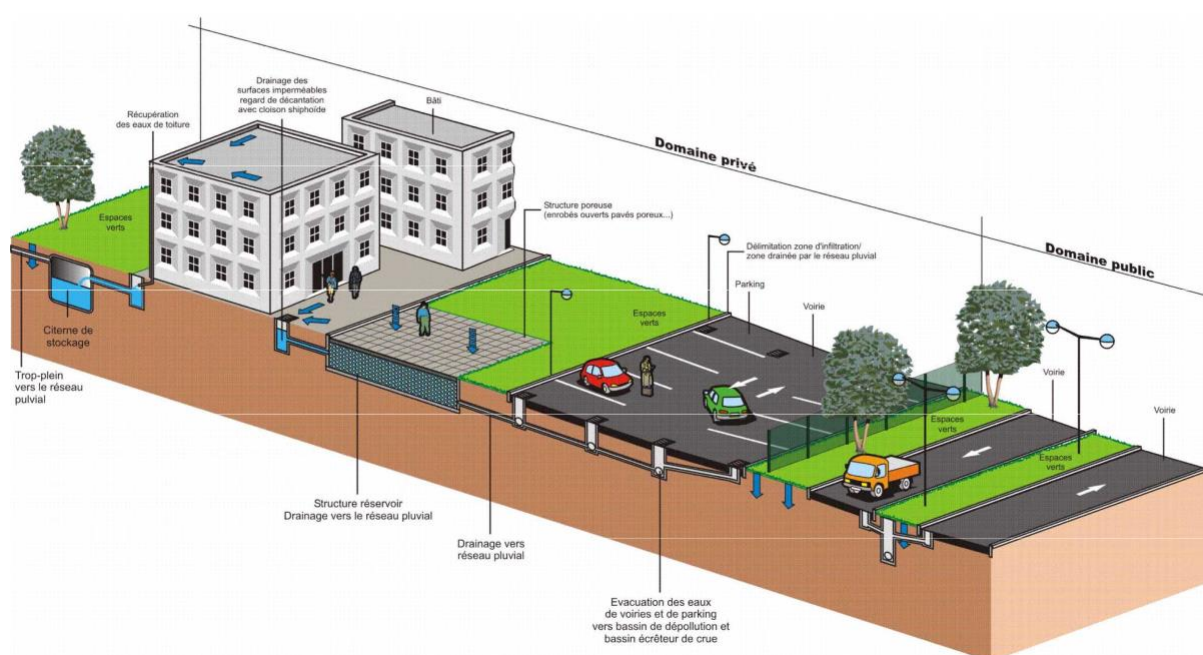
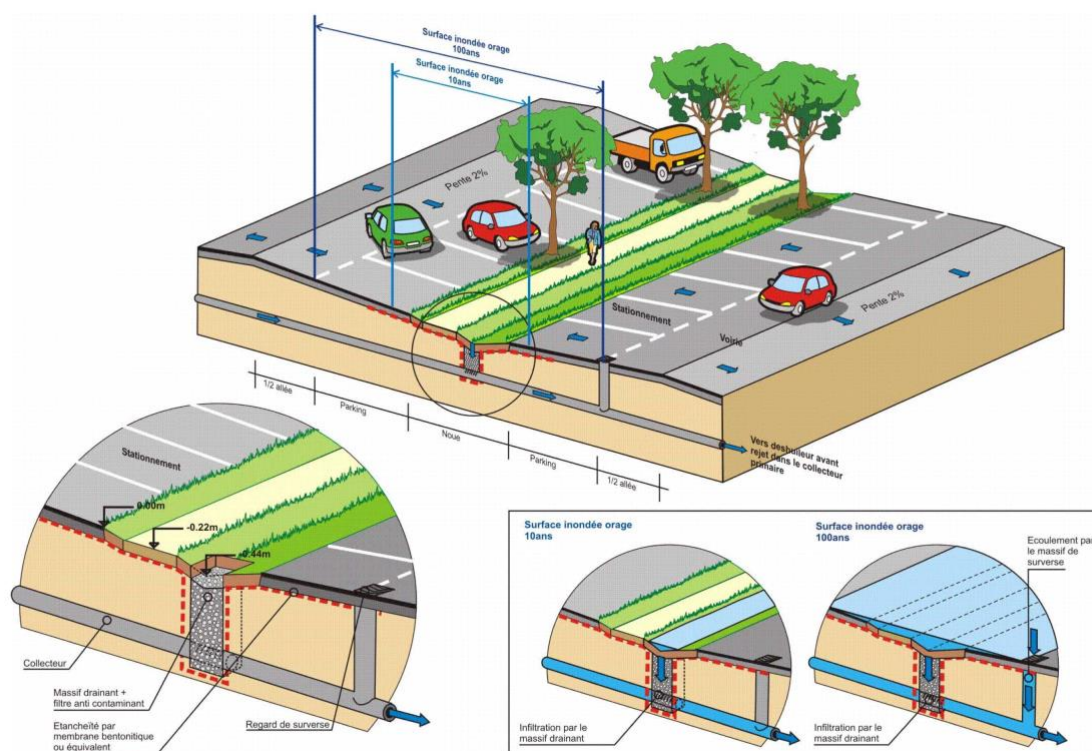


Schéma de principe de récupération pour les zones de stationnements



ARTICLE 12 : DROIT A LA VILLE POUR LES PERSONNES HANDICAPEES

Toute construction doit prendre en compte l'accès à la ville par les personnes handicapées (mobilité réduite, déficience visuelle, etc.), qu'il s'agisse de l'aménagement ou de la construction de nouveaux logements, de réalisation d'accès, de circulation piéton ou de stationnement, dans le respect des lois et règlements afférents à ce domaine.

Les constructions neuves ou réhabilitations lourdes de logements collectifs, d'établissements recevant du public, ou de programmes de bureaux, ainsi que la voirie et les cheminements desservant ces immeubles, doivent être conformes aux normes d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite. Les voies doivent notamment répondre aux normes minimales en vigueur concernant la circulation des handicapés moteurs (article R.111-18 du Code de la construction et de l'habitation).

Tous les logements accessibles par ascenseur ou en rez-de-chaussée doivent être adaptables, conformément aux dispositions légales.

En outre, dans les programmes d'au moins 35 logements, réalisés en une ou plusieurs tranches, un logement et une place de stationnement au moins sur 35 devront être adaptés aux personnes handicapées et être susceptibles de répondre à toutes les pathologies.

Dans le cas de réhabilitation de locaux commerciaux, l'adaptation des accès à l'intention des personnes à mobilité réduite, en fonction de la dimension, des capacités d'accueil et de la configuration des locaux peut être exigée.

ARTICLE 13 : RAPPELS DIVERS

L'édification des **clôtures** est soumise à déclaration, conformément aux articles L 421-4 et R 421-12 du Code de l'urbanisme.

Les **coupes et abattages d'arbres** sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels au document graphique.

Les **défrichements** sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du Code forestier.

Les **accès** sur les voies publiques sont soumis à autorisation (permission de voirie).

En application des articles 13 bis et 13 ter de la loi du 31 décembre 1913 modifiée par décret n°95-667 du 9 mai 1995, **tous travaux, même ceux non soumis à autorisation d'urbanisme, effectués sur un immeuble situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit, doivent faire l'objet d'une autorisation du Préfet après avis de l'Architecte des Bâtiments de France.**

ARTICLE 14 : DEFINITIONS

Accès

L'accès d'un terrain est défini comme étant l'endroit de la limite du terrain où s'exercent les mouvements d'entrée et de sortie de la voie, le chemin de desserte ou la servitude de passage.

Acrotère :

Saillie verticale d'une façade, au dessus du niveau d'une toiture terrasse, ou d'une toiture à faible pente et qui constitue un rebord ou un garde corps plein ou à clair voie.

Activités

Les locaux à destination d'activités sont essentiellement destinés à la fabrication, la transformation, le conditionnement ou le dépôt de produits, la réparation, l'entretien, les activités de laboratoire, les activités de transport.

Activités artisanales

Locaux au sein desquels exercent moins de dix salariés au sein d'une entreprise inscrite à la Chambre des Métiers.

Cette destination recouvre également les prestations de service de caractère artisanal (salons de coiffure, laveries, boutiques de réparation...).

Activités industrielles

Activité économique ayant pour objet l'exploitation et la transformation des matières premières en produits manufacturés finis ou semi-finis.

Adaptations mineures

L'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme précise que l'autorité compétente peut accorder un permis de construire pour adaptations mineures sous réserve que celles-ci soient rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. La décision doit alors être motivée.

Aire de stationnement

Toutes les aires de stationnement doivent présenter une surface moyenne de 25 m² (place de stationnement proprement dite et aire de manœuvre).

Toute place devra présenter une largeur d'au moins 2,40 mètres et une longueur d'au moins 5 m. Seules seront prises en compte les places avec un accès direct.

Alignement

L'alignement est la fixation des limites que l'Administration entend assigner au domaine public au droit des propriétés riveraines des voies de communication. A défaut de fixation administrative il est constitué par la limite commune d'un fonds et d'une voie ouverte à la circulation générale (limite entre le domaine public et le domaine privé). Les dispositions de l'article 6 du règlement de chaque zone s'appliquent également aux voies privées ouvertes à la circulation publique ou aménagées en impasse. S'agissant d'une desserte privée, l'alignement sera conventionnellement la limite effective actuelle de l'emprise de cette desserte, en application de son statut juridique propre, par rapport aux propriétés riveraines.

Annexe

Bâtiment séparé ou non de la construction principale dont l'usage ne peut être qu'accessoire
☐ ☐ ☐ celui de la construction principale réglementairement admise dans la zone (liste d'exemples non exhaustive: atelier, abris à bois, abris de jardin, locaux piscines, locaux techniques, préau, abris ou garage pour véhicule,...). Les constructions à destination agricole ne sont pas des annexes.

Arbres de hautes tiges

Végétal ligneux à tige simple comprenant un tronc et une cime pouvant atteindre au moins 7 mètres de hauteur à l'état adulte.

Baie

Toute ouverture pratiquée dans un mur, servant au passage ou à l'éclairage des locaux et par laquelle une personne peut voir à l'extérieur à partir de la position debout.

Bâtiment

Ouvrage, construction d'une certaine importance destinée à abriter des activités humaines comme l'habitat, les activités économiques industrielles, d'artisanat ou d'élevage.

Caravane et caravanning

Caravane : Est considéré comme caravane le véhicule ou l'élément de véhicule qui, équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer par lui-même ou être déplacé par simple traction.

Terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes : « Le garage collectif des caravanes » (*article R 442-2 du Code de l'Urbanisme*), et l'accueil de façon habituelle de plus de 20 campeurs sous tente soit plus de 6 tentes ou caravanes à la fois, doit être précédé d'une autorisation d'aménager le terrain et d'un arrêté de classement déterminant le mode d'exploitation autorisé. Le classement est prononcé par arrêté du Préfet après avis de la Commission Départementale d'Action Touristique.

Le camping et le caravanning peuvent être interdites dans certaines zones du PLU (car incompatibles avec la vocation de la zone : articles R.442-2, R.443-7 et suivants du code de l'urbanisme).

La législation sur le camping et le caravanage distingue les camps de tourisme et les camps de loisirs, les aires naturelles de camping (*Arrêté du 15 Novembre 1985*).

Aire naturelle de camping

Elle se caractérise par :

- une superficie maximale de 1 ha ;
- une capacité maximum de 25 emplacements
- une période d'exploitation limitée à 6 mois. (*Arrêté du 11 janvier 1993*).

Stationnement isolé de caravanes

Tout stationnement pendant plus de 3 mois par an, consécutif ou non, d'une caravane est subordonné à l'obtention par le propriétaire du terrain sur lequel elle est installée, ou par toute autre personne ayant la jouissance du terrain, d'une autorisation ».

L'autorisation n'est toutefois pas nécessaire dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

Le stationnement isolé de caravanes peut être interdit dans certaines zones du POS / PLU car incompatibles avec la vocation de la zone. (*Article R443-4 et suivants du Code de l'Urbanisme*).

Carrière

Une carrière est l'exploitation de substances visées à l'article 4 du Code Minier, par extraction à partir de leur gîte, en vue de leur utilisation. Les carrières dépendent de la législation sur les Installations Classées. Elles sont soumises à autorisation dès lors que l'extraction des matériaux est supérieure à 2 000 tonnes ou lorsque la superficie de l'affouillement est supérieure à 1 000 m². Toute autorisation d'ouverture fera l'objet d'une étude d'impact et d'une étude de danger, sera précédée d'une enquête publique et devra être compatible avec le Schéma Départemental des Carrières, s'il existe. En dessous des seuils ci-dessus mentionnés, l'exploitation des carrières peut relever de la Loi sur l'Eau (nomenclature visée par le décret du 29 mars 1993). Les carrières peuvent être interdites dans certaines zones du PLU (car incompatibles avec la vocation de la zone) ou autorisées sous conditions (*Lois n° 76.663 du 9 juillet 1976 et n° 93.3 du 4 janvier 1993*).

Clôtures

Elles sont soumises à déclaration préalable (sauf celles liées à l'activité agricole ou forestière) dans les communes dotées d'un POS / PLU publié ou approuvé.

Elles doivent éventuellement respecter des prescriptions spéciales concernant la nature, la hauteur, l'aspect de la clôture. L'implantation est définie par rapport à l'alignement. (*Code Civil, article 647, 671 - plantation, servitude de visibilité en matière de voirie*).
(*Code l'Urbanisme : articles L et R 441-9 et suivant*).

Contigu

Est contiguë une construction qui touche, qui est accolée à une limite (construction contiguë à une limite) ou à une autre construction (construction contiguë).

Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors oeuvre nette ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espaces boisés en application de l'article L. 130-1 et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R. 332-15 et R. 332-16. La surface hors oeuvre nette ou, le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction.

Les emplacements réservés mentionnés au 8° de l'article L. 123-1 sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

Construction

Regroupe les bâtiments même ne comportant pas de fondation, les annexes (sauf les piscines non couvertes) ainsi que les installations, outillages et ouvrages impliquant une implantation au sol ou une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol (pylône, parabole, antenne...).

Destinations : La liste par destination ci-après n'est pas exhaustive.

Artisanat (non alimentaire et ouvert au public, tel que défini dans la circulaire du 20 mars 1993) :

- coiffure, soins esthétiques et soins corporels ;
- cordonnerie ;
- photo ;
- reprographie, imprimerie, photocopie ;
- optique ;
- fleuriste ;
- serrurerie ;
- pressing, retouches, repassage ;
- toiletage ;
- toute activité artisanale ouverte au public avec vente au détail en magasin : bâtiment, artisanat d'art, confection, réparation... ;

Bureaux (activités tertiaires) et services :

bureaux et activités tertiaires ;
 médical et paramédical : laboratoire d'analyses, professions libérales médicales ;
 sièges sociaux ;
 autres professions libérales : architecte, avocat, notaire, expert comptable, écrivain public, éditeur, etc. ;
 bureau d'études : informatique, etc. ;
 agences : agences immobilières, banques, assurance, travail temporaire, bureau de vente, agences de voyage, auto-école, etc. ;
 prestations de services aux entreprises : nettoyage ;
 établissements de service ou de location de matériel (laveries automatiques, stations de lavage automobile, vidéothèque, salle de jeux, etc.) ;
 locaux associatifs, activités sportives et culturelles, cinémas ;
 cafés et restaurants ;

Commerces :

commerce alimentaire :
 alimentation générale ;
 boulangerie, pâtisserie, confiserie, viennoiserie ;
 boucherie, charcuterie, traiteurs, volaillers, poissonnerie ;
 caviste ;
 produits diététiques ;
 primeurs ;
 commerce non alimentaire :
 équipement de la personne :
 chaussures ;
 lingerie ;
 sports ;
 prêt-à-porter (féminin, masculin, et enfants)
 ; équipement de la maison :
 brocante ;
 gros et petit électroménager ;
 gros et petit mobilier (literie, mobilier de bureau) ;
 quincaillerie ;
 tissus ;
 vaisselle et liste de mariage ;
 automobiles – motos – cycles :
 concessions, agents, vente de véhicule, etc. ;
 station essence ;
 loisirs :
 sports hors vêtements (chasse, pêche, etc.) ;
 musique ;
 jouets, jeux ;
 librairie, bouquiniste, papeterie ;
 divers :
 pharmacie hors CDEC ;
 tabac ;
 presse ;
 cadeaux divers ;
 fleuriste, graines, plantes ;
 horlogerie, bijouterie ;
 mercerie ;
 maroquinerie ;
 parfumerie ;
 galerie d'art ;
 animalerie ;

Entrepôts ;

Exploitation agricole : Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle, ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. L'appréciation du lien direct du projet de construction avec l'exploitation agricole s'effectue selon le faisceau de critères suivants :

a. caractéristiques de l'exploitation (l'étendue d'exploitation s'apprécie par rapport aux surfaces minimum d'installation (SMI) ou autre unité de référence définie par les lois d'orientation agricole : on admettra dans le cas général que, dans l'hypothèse d'une

association d'exploitants, la surface mise en valeur est au moins égale à la SMI (ou unité de référence) multipliée par le nombre d'associés) ; b. configuration et localisation des bâtiments ;
c. l'exercice effectif de l'activité agricole : elle doit être exercée à titre principal.

En toute hypothèse, il appartient au demandeur d'apporter la preuve de l'affectation agricole. Par ailleurs, sont considérés comme activité agricole au sens de la présente définition :

- a. d'aménagement de gîtes ruraux qui doit toutefois être étroitement lié aux bâtiments actuels dont il doit constituer soit une extension mesurée, soit un changement limité de destination ;
- b. les installations ou constructions légères, permettant à titre accessoire, l'utilisation par les exploitants agricoles, de leurs animaux à des fins éducatives, sportives ou touristiques ;
- c. les terrains de camping soumis aux dispositions de l'article R.443-6-4° du Code de l'urbanisme (camping dit « camping à la ferme ») ;

Exploitation forestière ;

Habitation (y compris les foyers logements, les résidences de tourisme, les meublés...) ;

Hébergement hôtelier ;

Etablissements soumis à CDEC , au sens de l'article 29 de la loi n°73-1193 du 27 décembre 1973, modifiée par la loi n°96-603 du 5 juillet 1996 ;

Industrie (comprenant notamment les activités scientifiques et techniques) ;

Equipements publics ou d'intérêt collectif :

Ils sont destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général, notamment dans les domaines administratif ; hospitalier ; sanitaire ; social ; de l'enseignement et des services annexes ; culturel ; sportif ; de la défense et de la sécurité ; qu'il s'agisse d'équipements répondant aux besoins d'un service public ou d'organisme privé chargé de satisfaire un intérêt collectif.

Les aires d'accueil des gens du voyage et les jardins familiaux constituent des équipements publics ou d'intérêt collectif au sens de la présente définition.

Emplacements réservés

Les emplacements réservés sont destinés à accueillir des voies, ouvrages publics, des installations d'intérêt général ainsi que des espaces verts. Le régime juridique est organisé par les dispositions de l'article L.123-17 du Code de l'Urbanisme.

Sous réserve des dispositions de l'article L 423-1, la construction est interdite sur les terrains, bâtis ou non, compris par le POS / PLU dans les emplacements réservés.

Le propriétaire d'un terrain réservé par le POS peut exiger du bénéficiaire de la réserve qu'il soit procédé à son acquisition. Le bénéficiaire doit se prononcer dans un délai d'un an qui suit la mise en demeure d'acquiescer.

Emprise au sol (des constructions)

L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des éléments de modénature ou architecturaux (oriels, balcons, débords de toiture inférieurs ou égaux à 50 cm) ainsi que des constructions ou parties de constructions enterrées ou partiellement enterrées ne dépassant pas de plus de 60 cm le sol existant avant travaux. Lorsqu'un terrain est à cheval sur deux zones du Plan Local d'Urbanisme, l'emprise au sol doit être calculée par rapport à chaque zone.

Ne sont pas prises en compte au titre de l'emprise au sol les places de stationnement construites sous le niveau du terrain naturel, terrasses, balcons, débords de toiture.

Emprise d'une voie

Assiette de terrain nécessaire à la réalisation d'une voie, y compris toutes ses annexes.

Espaces Boisés Classés – bois et forêt(article L. 130 et suivants du code de l'urbanisme)

- Espaces Boisés Classés (EBC)

Les POS / PLU peuvent classer comme espace boisé, les bois, forêts, parcs, haies à conserver, à protéger, ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection et la création de boisements.

Défrichement : il est interdit dans les espaces boisés classés (*Code Forestier pour les autres cas*).

Coupe, abattage d'arbres : ils sont soumis à autorisation préalable dans les espaces boisés classés sauf pour les coupes d'éclaircie au profit d'arbres d'avenir prélevant moins du tiers du volume sur pied. Aucune coupe n'aura été réalisée sur la parcelle dans les 5 années précédentes.

Existant (bâtiment ou construction)

Existant au cadastre à la date d'approbation du PLU.

Gabarit

Ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constitués par les façades et toitures d'un bâtiment (existant ou en projet).

Ilot

L'ilot est la partie du territoire, bâtie ou non bâtie, composée d'une ou plusieurs propriétés, délimitée par des voies publiques ou privées.

Installation classée

Les installations classées sont soumises aux articles L. 511-1 et suivants du Code de l'environnement (anciennement loi n° 76-663 du 19 juillet 1976). Elles sont soumises à autorisation ou déclaration selon une nomenclature approuvée par décret. Elles se caractérisent par les dangers et inconvénients qu'elles peuvent présenter, justifiant leur interdiction ou l'encadrement de leur implantation au sein des différentes zones du PLU.

Installations et travaux divers

Les installations et travaux divers comprennent :

- a/ Les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports, dès lors qu'ils sont ouverts au public.
- b/ Les aires de stationnement ouverts au public et les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités, et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre des articles R 4434 et R 443-7 du Code de l'Urbanisme ainsi que les garages collectifs de caravanes dans les conditions prévues au dernier alinéa de l'article R 442-1 du Code de l'Urbanisme.
- c/ Les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m² et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur, dans le cas d'affouillement, excède 2 mètres.

Dans certaines zones, les installations et travaux divers (ou certains d'entre eux) peuvent être interdits ou autorisés sous conditions (*Article R 442-2 et suivants du Code de l'Urbanisme*).

D'autre part, la loi 93-24 du 8 janvier 1993 a institué une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers pour tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un Plan d'Occupation des Sols / Plan Local d'Urbanisme (*Article L. 442-2 du Code de l'Urbanisme*).

Limites séparatives du terrain

Limites mitoyennes avec une autre propriété.

Les limites séparatives peuvent être différenciées en deux catégories :

Les limites latérales aboutissant à une voie ou une emprise publique

Les limites de fond de terrain (limites n'ayant aucun contact avec une voie ou une emprise publique)

Linéaires d'activités :

Le rez-de-chaussée des constructions implantées le long des voies repérées aux documents graphiques comme « **linéaires d'activités** » doit être obligatoirement affecté à des commerces, bureaux ou services, activités artisanales ou à des équipements publics ou d'intérêt collectif.

Ces dispositions s'appliquent au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire et s'établit sur une profondeur minimale de 10 mètres à compter de la façade de la construction ; toutefois, ne sont pas comprises les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, accès au stationnement souterrain, locaux techniques, locaux de gardiennage...

Loggia

Plate-forme accessible intégrée au corps principal de la construction.

Lotissement

Constitue un lotissement toute division d'une propriété foncière en vue de l'implantation de bâtiments qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet de porter à plus de deux le nombre de terrains issus de ladite propriété ; Est également soumise l'autorisation de lotir, l'opération de remembrement menée par une association foncière urbaine libre lorsque le plan de remembrement délimite plus de deux lots.

Sont également concernées les divisions en propriété ou en jouissance résultant de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de location, à l'exclusion toutefois des divisions résultant de partages successoraux ou d'actes assimilés lorsque ces actes n'ont pas pour effet de porter à plus de quatre le nombre de terrains issus de la propriété concernée.

Marge de recul

La marge de recul est le retrait imposé à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée et résultant soit d'une indication du plan, soit d'une prescription du présent règlement. Sa largeur se mesure depuis l'alignement actuel ou futur si un élargissement de la voie est prévu au plan et jusqu'au mur de la façade.

L'imposition d'une marge de reculement par rapport aux voies et emprises publiques (places, espaces verts...) a pour but :

- de protéger les riverains contre les nuisances,
- de préserver l'avenir (élargissement d'une voie),
- de ménager des vues,

d'homogénéiser et de pérenniser les compositions urbaines et les paysages perçus depuis la rue,

- de favoriser une composition urbaine, paysagère, végétale ou boisée depuis les rues.

Modénature

Proportions et disposition des moulures et éléments architecturaux caractérisant la façade d'une construction.

Mur bahut

Muret bas.

Niveau

Espace situé entre un plancher et le plancher qui lui est immédiatement supérieur, se compte sur une même verticale. Un niveau sera comptabilisé au titre du PLU et notamment de l'article 10 – Hauteur maximale des constructions dès lors que les conditions cumulatives suivantes seront remplies :

Espace comprenant en tout ou partie une hauteur sous plafond d'1,80 m.

Espace bénéficiant de conditions d'accès suffisante au regard de sa destination et de ses caractéristiques: portes, ascenseur...

Espace respectant les règles de construction et notamment d'ouverture, d'ensoleillement

Nu des façades

La règle d'alignement appréhende le nu des façades au-dessus du sol fini après travaux mais cet alignement peut appréhender comme référence la limite extérieure du ou des balcons.

Sous réserve de ne pas s'ériger en « saillie » sur le domaine public, ne sont pas concernés par la règle : les débords de toiture, les « casquettes » ou auvents architecturaux, les corniches, les escaliers extérieurs non fermés à condition que le nu de la façade respecte la marge de recul.

Aucune saillie sur le domaine public n'est admise.

Opération d'ensemble ou opération d'aménagement d'ensemble

Toute opération ayant pour objet ou pour effet de porter à plus de 1 le nombre de lots ou de constructions issus de ladite opération et notamment:

les Zones d'Aménagement Concerté (ZAC)

les Programmes d'Aménagement d'Ensemble (PAE)

les Participations pour Voirie et Réseaux (PVR)

les lotissements

les opérations groupées

les Association Foncière Urbaine (AFU)

dans la mesure où ces opérations d'aménagement garantissent la mise en oeuvre d'un projet d'aménagement et d'équipement de l'espace cohérent sur une portion conséquente d'une zone ou d'un secteur de zone définis au règlement et au document graphique.

Ouvrage techniques ou superstructure

Volume construit se superposant à la toiture : local de machinerie d'ascenseur, locaux techniques divers, souches de cheminée... .

Les antennes, paratonnerres et paraboles ne sont pas considérés comme des ouvrages techniques ou des superstructures.

Ouvrages publics et installations d'intérêt général

Les ouvrages publics sont des équipements publics réalisés par une personne publique. On distingue :

les équipements d'infrastructure (voies, réseaux et ouvrages afférents tels que réservoirs, stations d'épuration, transformateurs...).

les équipements de superstructure (équipements scolaires, sociaux, hospitaliers, administratifs...). Une installation d'intérêt général doit répondre à 3 critères :

elle doit avoir une fonction collective,

la procédure d'expropriation doit pouvoir être utilisée pour sa réalisation,

le maître d'ouvrage doit être une collectivité publique ou un organisme agissant pour le compte d'une collectivité publique.

Périmètre d'étude de travaux publics

Le Préfet, par arrêté, et le Conseil Municipal, par délibération, peuvent prendre en considération un projet de travaux publics et déterminer les terrains affectés par ce projet.

L'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement
(Articles L 111-8 et L 111-10 du Code de l'Urbanisme)

Permis de construire

Quiconque désire entreprendre ou implanter une construction à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondation, doit au préalable obtenir un permis de construire »
(Articles L et R 421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme)

Exemptions au permis de construire :

Sont exemptés du permis de construire, certaines constructions ou travaux

: - relatif à la défense nationale,

- de ravalement,

- sur les immeubles classés,

relatifs aux installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, - certains travaux de faible importance.

Ces travaux doivent néanmoins faire l'objet d'une déclaration auprès du Maire avant commencement d'exécution. Ils doivent respecter les dispositions législatives et réglementaires relatives à l'occupation du sol.

(Articles L 422-1 et R 422-1 et suivants ainsi que L 421-1 du Code de l'Urbanisme)

Permis de démolir

Le permis de démolir n'est exigé que dans les cas suivants :

population de la commune supérieure à 10 000 habitants,

éventuellement dans certaines zones déterminées par le PLU et son règlement,

abords des monuments historiques et des sites,

immeubles inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques.

Dans divers cas, le permis de démolir peut être refusé, soit accordé sous réserve de prescriptions spéciales.

(Articles L & R 430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme)

Plans de zonage ou documents graphiques

Les mentions faites aux plans de zonage ou aux documents graphiques correspondent aux documents graphiques relatifs au Plan Local d'Urbanisme tels que notamment visés aux articles R.123-1 et R.123-11 du code de l'urbanisme.

Plate-forme

Surface de la voie qui comprend la ou les chaussées, les trottoirs, les terre-pleins s'ils existent. En milieu urbain, la plate-forme comprend la ou les chaussées, les trottoirs, les terre-pleins s'ils existent. Dans ce cas, la plate-forme et l'emprise sont donc identiques.

"Propriété" - "terrain" - "unité foncière"

Constitue un îlot de propriété, un terrain ou une unité foncière, une parcelle ou un ensemble de parcelles contiguës (d'un seul tenant), appartenant à un même propriétaire, à un même groupe de copropriétaires ou à une même indivision.

Restauration ou Rénovation

Remise en état avec ou sans remise au norme d'un bâtiment ou partie d'un bâtiment existant sans extension.

Retrait - prospect

On appelle retrait l'espace situé entre une construction et la limite séparative, sa largeur (L) est constituée par la mesure de l'horizontale au nu de la façade du bâtiment considéré (saillies exclues) jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété.

Ce retrait est calculé depuis les saillies lorsque celles-ci présentent une largeur au moins

égale au quart de celle de la façade.

Pour les façades avec décrochement, les retraits seront calculés en fonction de la hauteur respective des façades de chacun des décrochements.

Réhabilitation

Travaux de confortation, de mise au norme d'un bâtiment n'entraînant pas de changement de destination. Elle peut par exemple comporter la restructuration interne d'un logement, voire la division d'un immeuble, voire l'augmentation du nombre de logements dans l'immeuble.

Secteur, sous-secteur

C'est l'ensemble des terrains appartenant à une zone auxquels s'appliquent, outre le corps de règles valables pour toute la zone, certaines règles particulières.

Services

Locaux abritant une activité de prestation autre qu'artisanale ou les fonctions administratives d'une entreprise.

Servitude de passage

Les terrains qui ne disposent pas d'une desserte sur voie publique ou privée peuvent bénéficier d'un passage aménagé sur fond voisin dont les caractéristiques doivent satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères et aux exigences des services publics à caractère industriel et commercial.

Surface de vente :

Il s'agit des espaces affectés :

- a. à la circulation de la clientèle pour effectuer ses achats ;
- b. à l'exposition des marchandises proposées à la vente ;
- c. au paiement des marchandises ;
- d. à la circulation du personnel pour présenter les marchandises à la vente.

En l'état actuel des textes et de la jurisprudence, ne sont notamment pas pris en compte dans la surface de vente :

- a. les locaux techniques ;
- b. les réserves ;
- c. les allées de circulation desservant les commerces indépendants d'un centre commercial ;
- d. les aires de stationnement des véhicules des clients ;
- e. les mails des centres commerciaux desservant plusieurs commerces, sous réserve que n'y soit exposée aucune marchandise proposée à la vente ;
- f. les sas d'entrée des magasins, s'ils n'accueillent pas de marchandises proposées à la vente ;
- g. les ateliers d'entretien, de réparation, de fabrication, de préparation des marchandises proposées à la vente si leur accès est interdit au public.

En l'absence d'indications contraires, données par le pétitionnaire lors du dépôt du permis de construire, ou recueillies par l'administration par tout moyen dont elle dispose, **on considère que la surface de vente est égale à 60% de la SHON de la construction affectée au commerce.**

Surface de plancher :

Ordonnance du 17 novembre 2011 : La surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment ; la surface de plancher se substitue à la surface hors œuvre brute (SHOB) et à la surface hors œuvre nette (SHON) depuis le 1^{er} mars 2012.

Terrain naturel

Altitude du sol avant tous travaux de terrassement ou de régalage des terres.

Toiture-terrasse

Couverture quasiment plate ne comportant que de légères pentes qui permettent l'écoulement des eaux.

Unité foncière

Ilôt de propriété unique d'un seul tenant et appartenant à un même propriétaire délimité par les voies publiques et les autres propriétés qui le cernent.

Voie

Une voie doit desservir plusieurs propriétés et doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et des voitures. Il s'agit des voies publiques et privées.

Voie ouverte à la circulation générale

Ce sont toutes les voies publiques ou privées, quels que soient leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins,...)

Voie privée

Une voie privée est une voie interne aux propriétés, dont le sol appartient à une (des) personne(s) privée(s). Elle peut être ouverte à la circulation publique ou réservée à l'usage exclusif des propriétaires desservis ; dans ce cas un dispositif spécial (portail ou autre) l'isole de la voie publique.

Voie (voirie) publique

La voie publique comprend les autoroutes, les routes nationales, les routes départementales et la voirie communale.

Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.)

Il s'agit d'une zone à l'intérieur de laquelle un aménageur public ou privé est chargé de réaliser l'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis notamment en vue de la réalisation (voir articles L 311-1 et suivants et articles R 311-1 du Code de l'urbanisme) :

de constructions à usage d'habitation, de commerces, d'industrie, de services,
d'installations et d'équipements collectifs publics ou privés.

Au sein des périmètres de ZAC, le PLU doit comprendre des dispositions particulières précisées à l'article L. 123.3 du Code de l'urbanisme.

TITRE II :
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine constituant le centre de l'agglomération. Elle comprend essentiellement de l'habitat ainsi que des services et activités diverses. Les constructions, anciennes pour la plupart, sont édifiées en ordre continu. Le niveau d'exigence et de qualité architecturales y est recherché pour les interventions sur le bâti ancien.

Cette zone est comprise dans le périmètre de protection de l'Eglise Saint-Jean, classée monument historique.

Une partie de la zone est concernée par un périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global au titre de l'article L151-41 du code de l'urbanisme tel que repéré aux documents graphiques. Ce périmètre est institué pour une période maximale de 5 ans à compter de l'approbation de la modification n°4 du présent plan.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôts ;
- les constructions destinées à l'artisanat de moyenne et/ou grande surface (au-delà de 100 m² de surface de plancher) ;
- les constructions à destination agricole ou forestière ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) non réalisées dans les conditions définies à l'article UA 2 suivant ;
- les carrières ;
- les affouillements ou exhaussements de sol non réalisés dans les conditions définies à l'article UB 2 suivant ;
- les terrains de camping et de caravanning ;
- les stationnements de caravanes isolées.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Peuvent être admis :

~~Dans l'ensemble de la zone, tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager ou déclaration préalable valant division, comportant des surfaces d'habitation doit prévoir d'affecter :~~

- ~~— Au moins 30% de la surface de plancher destinée à l'habitation au logement social aidé par l'Etat pour les projets dont la totalité de ladite surface est supérieure ou égale à 1200 m².~~
- ~~— Au moins 20% de la surface de plancher destinée à l'habitation au logement en accession « abordable » et au moins 30% de la surface de plancher destinée à l'habitation au logement social aidé par l'Etat pour les projets dont la totalité de ladite surface est supérieure ou égale à 2000 m²~~

~~Lorsqu'un projet fait partie d'une opération d'aménagement (ZAC, permis d'aménager, lotissement), l'obligation d'affecter 30% des surfaces de logement réalisés au logement social et, le cas échéant, 20% de la surface de plancher destinée à l'habitation au logement en accession « abordable » s'applique de manière globale à l'ensemble des surfaces d'habitation prévues dans l'opération.~~

~~De même, en cas de division d'une propriété foncière non soumise à la procédure de lotissement ou de permis d'aménager, les quotas de 30 % de logements sociaux et 20% de logement en accession « abordable » s'appliquent globalement à l'ensemble des surfaces d'habitation projetées sur l'unité foncière d'origine.~~

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 destination d'habitation 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 identifiés par délibération du Conseil de Métropole relative à la définition de l'accession abordable sur le territoire de la Métropole », délibération à laquelle il conviendra de se reporter en annexe du PLU :

- - Le Prêt Social Location-Accession (PSLA) ;
- - 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.

Logements locatifs sociaux (LLS)

Dans l'ensemble de la zone, 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 destination d'habitation supérieures ou égales à 800 m² doit prévoir au moins 33 % du nombre de logements et au moins 25 % de surface de plancher affectés au logement locatif social (LLS).

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 peut 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

En dehors des Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) : dans l'ensemble de la zone, 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 destination d'habitation supérieures ou égales à 2000 m², doit prévoir au moins 20 % du nombre de logements en accession abordable dont au moins 50 % financé via des Prêts Sociaux Location-Accession (PSLA) ou faisant l'objet de Baux Réels Solidaires (BRS).

A l'intérieur des Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) : dans l'ensemble de la zone, 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 destination d'habitation supérieures ou égales à 2000 m², doit prévoir au moins 20 % du nombre de logements en accession abordable 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 destination d'habitation supérieures ou égales à 2 000 m² et prévoyant d'affecter la totalité de la surface de plancher destinée à l'habitation 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 destination d'habitation supérieures ou égales à 2 000 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.

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 destination d'habitation 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 destination d'habitation 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 destination d'habitation déjà autorisés, seulement si les logements restant à autoriser à partir du 1er janvier 2023 représentent au moins 30% du programme global de logements de l'opération.

Si les logements restant à autoriser à partir du 1er janvier 2023 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.

Dans le périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global tel que figurant aux documents graphiques, sont admis :

- Les constructions et installations nouvelles d'une surface de plancher inférieure ou égale à 20 m²,
- L'adaptation, le changement de destination, la réfection des constructions existantes,
- L'extension limitée des constructions existantes dans la limite de 10 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation de la 4ème modification et sous réserve que l'emprise au sol totale (existant + extension) n'excède pas 200 m².

Les constructions destinées à l'artisanat à condition d'avoir une surface de plancher inférieure ou égale à 100 m² et de ne pas accroître les nuisances pour le voisinage. Ce seuil de superficie s'appréhende par local et non par opération.

Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :

que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion),

qu'elles n'entraînent pas 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,

que leur volume ou leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.

Les affouillements et les exhaussements de sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée dont les caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile. Ces accès et voiries devront être adaptés aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les terrains qui ne disposent pas d'une desserte sur voie publique ou privée doivent bénéficier d'un passage aménagé sur fond voisin (servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil) dont les caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux mêmes exigences.

Accès : En application de l'article R.111-4 2° et dernier alinéa, le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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 est la moindre.

Création de voie : Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Dans tous les cas, aucune voie ne doit avoir une largeur de plate-forme (partie roulante, hors trottoirs) inférieure à 2,75 mètres par sens de circulation.

Les caractéristiques des voies nouvelles, y compris les aménagements cyclables ou les chemins piétons, peuvent être soumises à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de la zone. Elles devront respecter les recommandations annexées au présent règlement et mettant en place une hiérarchie d'espaces de voirie, notamment en ce qui concerne le gabarit des voies à adapter au niveau, aux enjeux et à la nature du trafic. Dans toute opération d'ensemble, une continuité de voirie avec les terrains ou opérations riverains doit être assurée.

Ces aménagements cyclables et piétons, devront respecter les critères de qualité tels que : principes de continuité et de sécurité des cheminements, application des normes AFNOR en faveur des personnes à mobilité réduite, jalonnements et signalisation des itinéraires.

La « Charte de l'accessibilité des modes doux » annexée au présent règlement devra être respectée, notamment en ce qui concerne le gabarit des cheminements piétonniers, des différentes typologies de pistes cyclables.

A titre d'exemple:

- Pistes unidirectionnelle et bi directionnelle :

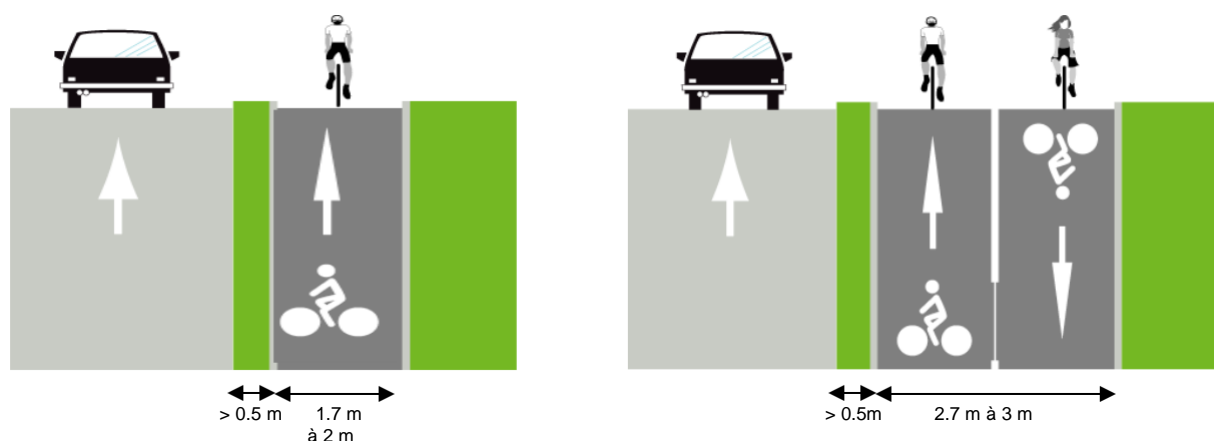


Schéma de principe d'une piste unidirectionnelle

Schéma de principe d'une piste bidirectionnelle

Source : Charte de l'accessibilité des modes doux, mai 2006

contresens cyclable :

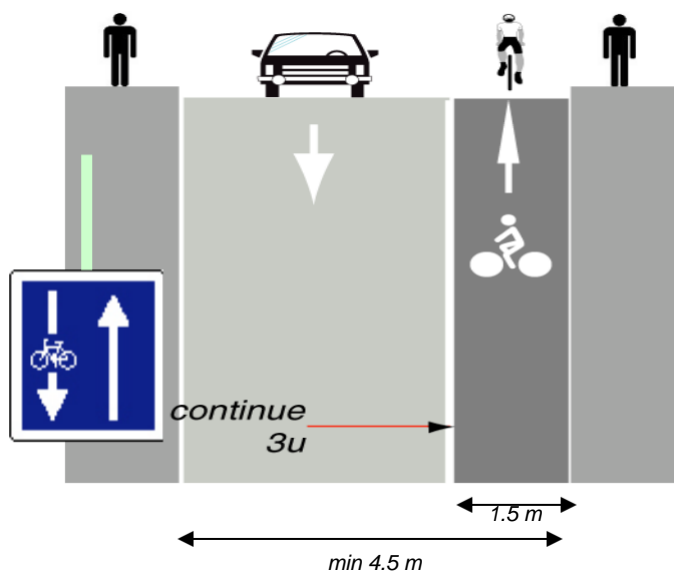
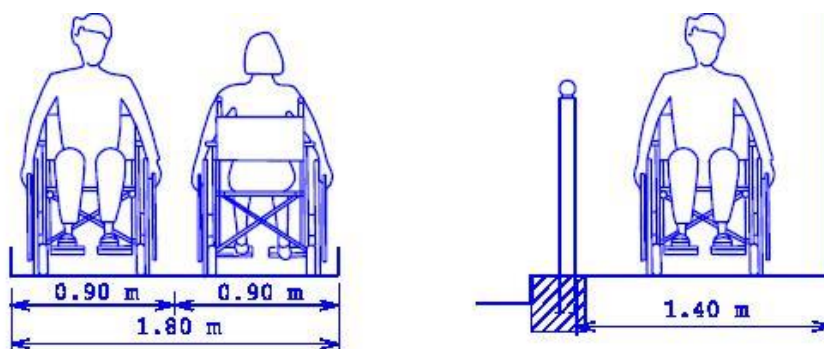


Schéma de principe d'un contresens avec marquage sans stationnement

- Cheminement accessible aux personnes à mobilité réduite:

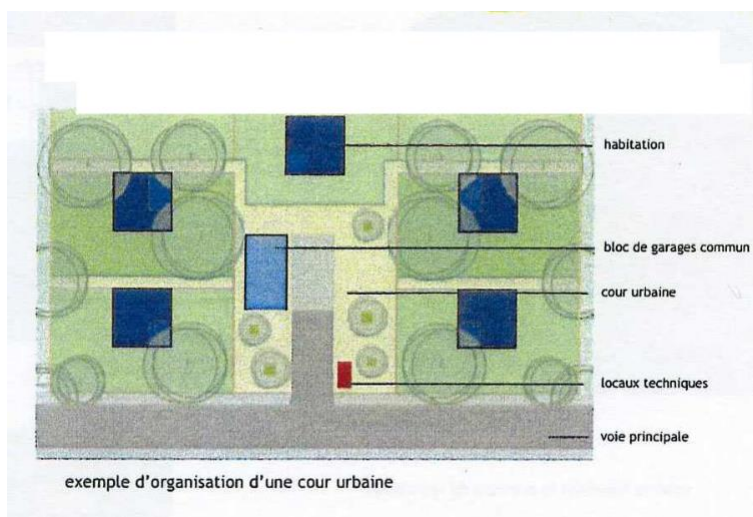


L'espace utile de cheminement

L'aménagement de toute nouvelle zone urbaine, qu'il s'agisse d'habitat comme d'activités, donnera lieu à une réflexion sur la **création de raccourcis piétons et cyclables**

Afin de favoriser les relations urbaines en assurant le débouché des voies à chacune de leurs extrémités, la réalisation de voies en impasse ne sera autorisée qu'à titre temporaire ou titre définitif si :

elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent et ne compromettent pas un itinéraire piétonnier et/ou cyclable cohérent. A ce titre, des aménagements prenant référence sur les cours urbaines seront privilégiés.



elles ne desservent pas plus de 5 constructions,
leur linéaire est inférieur ou égal à 30 mètres,
elles prévoient l'intégration d'un local technique destiné au stockage des déchets ménagers directement accessible depuis le domaine public.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau : Toute occupation et utilisation du sol admises doit être raccordée aux réseaux publics d'alimentation en eau potable présentant des caractéristiques suffisantes et situées au droit du terrain d'assiette.

4.2 - Assainissement des eaux usées :

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

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel.

Toute construction, ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement d'assainissement applicable à la commune de Castelnau Le Lez.

Tout projet devra être conforme aux directives pour l'établissement des dossiers d'assainissement (note D.E.D.A. définie à l'annexe sanitaire) auxquelles il conviendra de se reporter.

4.3. Eaux pluviales :

Si le réseau existe, les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant : Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Dans ce même cas, le constructeur doit

prendre toutes dispositions préalables et conformes à l'avis des services techniques de la commune.

Des techniques de rétention doivent être mises en place selon les dispositions générales relatives à la gestion des eaux pluviales :

- pour les parcelles supérieures à 1500 m² et dont le coefficient d'imperméabilisation est supérieur à 40%
- pour les opérations d'aménagement d'ensemble au sens du présent règlement dont la superficie globale est supérieure à 1500 m² et dont le coefficient d'imperméabilisation ne peut être défini à ce stade de l'aménagement (non connaissance des emprises au sol des bâtiments, terrasses, trémies d'accès aux bâtiments, accès et surfaces de stationnement imperméabilisées, des piscines...)

Concernant le mode de calcul de cette rétention, il ne sera pas tenu compte de la situation existante avant l'opération considérée ni de l'amélioration de cette situation hydraulique.

Toute construction ou aménagement devra a minima présenter un bilan hydraulique neutre par rapport à la situation initiale pour un événement pluvial d' occurrence décennale.

De manière générale, il sera pris en compte un volume de rétention de 100 litres/m² imperméabilisé.

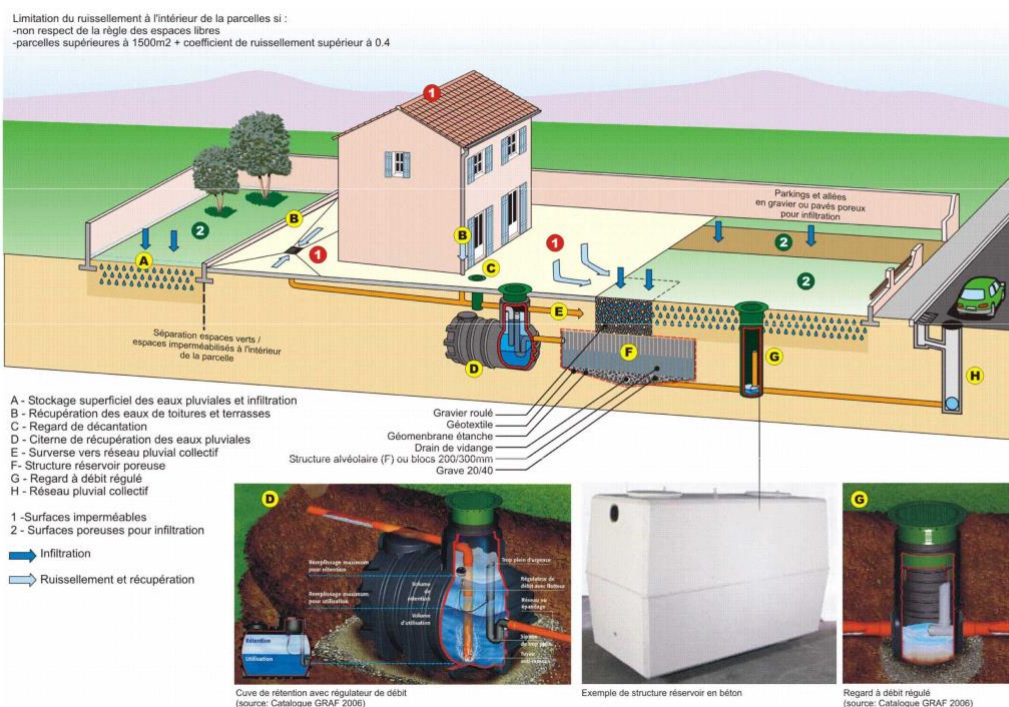
A ce titre, les techniques proposées sont notamment les suivantes :

- Stockage en citerne
- Toits stockants
- Stockage en structure réservoir poreuse
- Bassin de rétention sec (pour surface >2500m²)

Dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble; les dispositifs de rétention pluviale tels que les bassins de rétention devront être traités, sauf impossibilité technique avérée, en tant qu'espaces publics de qualité : Jardins, espaces verts, aire de jeux...

Les grandes surfaces imperméabilisées peuvent être soumises aux dispositions de l'article 10 de la loi sur l'Eau du 3 janvier 1992.

Schéma type de rétention à la parcelle



4.4 - Autres réseaux:

Le déplacement pour l'amélioration des parcours des lignes fixées en façades ainsi que la suppression des consoles de support sont préconisés.

Ces interventions étant du ressort exclusif des services publics concernés, les demandes devront en être faites à ces organismes.

Le développement des câbles de lignes nouvelles de distribution électrique, d'éclairage public et de télécommunication devra s'effectuer de façon souterraine ou en torsadé plaqué contre les façades. L'installation devra être la plus discrète possible, notamment en plaquant les lignes nouvelles contre les façades, horizontalement sous les éléments d'architecture tels que corniches, bandeaux etc ... et verticalement en limites mitoyennes.

Il conviendra dans la mesure du possible de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables : chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompe à chaleur...

Sécurité incendie

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

L'utilisation du réseau public d'eau potable pour la défense incendie est admise ; toutefois, lorsqu'en raison de la nature du projet, les besoins définis par les services de secours excèdent les capacités de desserte du réseau public d'eau potable, le projet doit mettre en œuvre les moyens complémentaires nécessaires.

Déchets : Sauf impossibilité technique avérée, un emplacement à conteneur d'un accès direct sur la voie publique est exigé. Son emplacement en fonction de la situation du terrain ou du nombre de logements devra être clairement précisé sur toute demande d'autorisation d'occupation des sols. Cet emplacement devra être conçu pour permettre le stockage et la manutention sûrs et hygiéniques des conteneurs (point d'eau, évacuation, gabarit, couverture) conformément aux annexes sanitaires et prescriptions précisées en annexe.

ARTICLE UA 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.

Toutefois des projets et/ou implantations en retrait de l'alignement sont autorisées dans les cas suivants :

Lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction voisine déjà en retrait dans le but de former une unité architecturale.

Lorsque le projet s'attache à la surélévation d'une construction déjà en retrait de l'alignement.

Lorsque le projet intéresse l'entretien, la transformation, le changement de destination, la réhabilitation et l'amélioration architecturale de bâtiments existants déjà en retrait.

De même, des projets et/ou implantations respectant un recul maximal de 2 mètres sont autorisées dans les cas suivants :

Lorsque le projet intéresse au moins un côté complet d'îlot.

Lorsque le terrain a une façade sur rue au moins égale à 20 m.

En cas de retrait de l'alignement, cet espace devra faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage urbain environnant.

Toute saillie de la façade sur le domaine public, est autorisée à partir du 2^{ème} étage. Elle est au plus égale à 0,80 mètre.

Des dispositions différentes sont admises pour les ouvrages de faible importance nécessaires au fonctionnement des services publics ou réalisées dans un but d'intérêt collectif (abris conteneurs déchets, WC, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abri de voyageurs...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

6.1. En bordure des voies et sur une profondeur maximale de 15 mètres à partir de l'alignement, les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.

Toutefois des projets et/ou implantations respectant un recul maximal correspondant à la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres sont autorisés dans les cas suivants :

Lorsque le projet intéresse au moins un côté complet d'îlot ou lorsque le terrain a une façade sur rue au moins égale à 20 m.

Lorsque le projet de construction est voisin d'une construction voisine existante non contiguë à la limite séparative

Dans ces cas, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

De même, un recul compris entre 0 et 4 mètres, en prolongement de la façade existante, pourra être autorisé dans les cas suivants :

lorsque le projet intéresse l'entretien, la transformation, le changement de destination, la réhabilitation et l'amélioration architecturale de bâtiments existants déjà en retrait,

lorsque le projet s'attache à la surélévation d'une construction déjà en retrait de la limite séparative.

En cas de recul des limites séparatives, cet espace devra faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage urbain environnant.

Des implantations différentes sont admises pour les ouvrages de faible importance nécessaires au fonctionnement des services publics ou réalisées dans un but d'intérêt collectif (abris conteneurs déchets, WC, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abri de voyageurs...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

6.2. Limites séparatives situées au-delà de la profondeur maximale de 15 mètres à partir de l'alignement

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Toutefois les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives dans les cas suivants :

si la hauteur totale mesurée au droit de ces limites est inférieure ou égale à 3,50 m,

lorsque le projet de construction jouxte une construction voisine existante contiguë à la limite séparative,

lorsque le projet intéresse l'entretien, la transformation, le changement de destination, la réhabilitation et l'amélioration architecturale de bâtiments existants déjà édifiés en limites séparatives.

Les piscines pourront être implantées différemment en respectant toutefois un recul minimal de 1 mètre par rapport aux limites séparatives. La distance comptée horizontalement du point le plus élevé du local technique (machinerie) au point le plus proche de la limite parcellaire doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. Il devra être conçu de manière à ne causer aucune gêne pour le voisinage.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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 ($L=H/3$)

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'édification en rez-de-chaussée de garages, remises ou d'annexes sous réserve de ne pas dépasser une hauteur de 4 m.

Cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres.

Des implantations différentes sont admises pour les ouvrages de faible importance nécessaires au fonctionnement des services publics ou réalisées dans un but d'intérêt collectif (abris conteneurs déchets, WC, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abri de voyageurs...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

ARTICLE UA 8 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée

ARTICLE UA 9 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant terrassement jusqu'au sommet du bâtiment.

Les installations et ouvrages techniques tels que cheminées, réservoirs, machineries, chaufferies, capteurs solaires et autres ouvrages nécessaires au fonctionnement des installations, ne sont pas appréhendés dans le calcul de la hauteur admise. Ces installations et ouvrages devront être intégrés dans le volume de couronnement de façon à recevoir un traitement esthétique, être intégré à la construction ou n'être pas visible depuis le sol naturel.

En cas de toits terrasses, les acrotères devront avoir une hauteur suffisante pour masquer les superstructures en toiture et notamment les panneaux solaires et photovoltaïques.

Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en section de 30 mètres et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

Hauteur maximale :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12,50 m avec au plus 3 niveaux. (R+2)

Le nombre de niveaux réalisés en souterrain ou semi enterrés n'est pas comptabilisé au titre des exigences de niveaux ci-dessus présentées.

La partie en élévation ou de décaissement des niveaux de stationnement semi enterrés ne devra pas dépasser une hauteur de 1 mètre mesurée à partir du sol naturel avant terrassement.

Pour préserver le caractère du Centre historique, les règles de hauteur seront adaptées aux volumes existants, pour tenir compte de l'unité architecturale et de la hauteur des constructions avoisinantes dans la limite des hauteurs maximales susvisées.

ARTICLE UA 10 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte par leur situation, volume, aspect, rythme ou coloration des façades au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

Les permis de construire ou les travaux soumis à déclaration peuvent être refusés, si la construction, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

1. FAÇADES

Composition architecturale

Les proportions d'une façade dépendent de ses percements qui lui confèrent un rythme. Lorsque celle-ci possède plus d'un percement par étage, ceux-ci sont alors organisés par travées. La taille des baies va en décroissant du rez-de-chaussée au dernier étage.

Dans le cas où la nouvelle construction possède une longueur de façade supérieure à celle des façades avoisinantes, le traitement architectural de la façade devra s'harmoniser au rythme des bâtiments bordant la voie.

Le mur pignon d'une construction doit faire l'objet d'un traitement architectural, ceci en harmonie avec la façade principale.

Ravalement

Lors d'un ravalement, l'ensemble des éléments anciens devra être conservés et restaurés ou repris à l'identique : menuiseries, modénatures - profils de moulures - certaines ferronneries... Les éléments modernes défigurant la façade tels que nouveaux percements, balcons, grilles métalliques devront être ôtés ou intégrés suivant le cas.

Les éléments en pierre sculptée tels que corniches, consoles de balcon, clefs d'arcatures, encadrements de portes et de fenêtres seront nettoyés, les parties détériorées étant restaurées ou remplacées. Dans le cas d'un simple effritement superficiel, la modénature pourra être restaurée à l'aide d'un mortier de pierre reconstituée. Si la détérioration est plus importante (supérieure à 3 cm), on procédera soit au remplacement de l'élément de modénature par une pierre aux caractéristiques identiques qui sera retaillée, soit à l'incrustation d'un élément massif en pierre également de même caractéristique d'au moins 7 cm d'épaisseur.

Le procédé de nettoyage de la pierre soit pour la modénature, soit pour les façades en pierre de taille devra assurer la préservation du calcin, qui constitue la couche protectrice de la pierre.

La reprise au ciment CPJ des modénatures est interdite. La création de nouvelles modénatures faussement anciennes, telles que arches, fenêtres en plein cintre, balustres, est également interdite.

Enduits - Façades en pierre de taille

Sont interdites les imitations de matériaux tels que faux moellon de pierre ou fausse pierre de taille. Les matériaux incompatibles avec la tradition locale tels que briques, pans de bois, lauzes, ardoises sont également interdits.

Les enduits au ciment ainsi que ceux à la chaux artificielle sont interdits.

Enduits existants à conserver :

La chaux ne pouvant être appliquée sur du ciment, il est fortement conseillé d'utiliser une peinture minérale au silicate. L'emploi de peinture à base de résine ou d'enduit plastique est strictement interdit.

Dans le cas d'un ancien enduit à la chaux dont l'adhérence au support est encore bonne, le nouveau badigeon sera réalisé à la chaux grasse (classée CL ou DL, dans la nouvelle norme et correspondant à l'ancienne chaux aérienne naturelle XAN ou CAEB). Tous enduits effet décoratif artificiel, coups de truelle, stries, mottages, application de dalles de pierre, appelés souvent « enduits rustiques » devront être systématiquement décastrés.

Enduits ou pierre apparente ?

Il existe 6 possibilités :

1 - Constructions en maçonnerie de moellons n'ayant jamais reçu d'enduit, petites constructions utilisées comme remises : si elles conservent leur affectation actuelle, elles seront rejointoyées ou recevront un enduit à pierre vue (enduit beurré). Si elles sont transformées en logement, elles recevront un enduit lissé et un badigeon, l'enduit étant la première caractéristique de l'habitation, la distinguant des autres constructions.

2 - Constructions en maçonnerie de moellons à parement irrégulier : elles seront systématiquement réenduites dans des teintes choisies par référence à la palette disponible en Mairie et après avis de l'architecte consultant.

3 - Constructions en maçonnerie de moellons, sans modénature apparente, dont la pierre offre des faces suffisamment redressées : si la construction date de l'époque médiévale au XVIIIe siècle, elle pourra recevoir un enduit beurré, à condition que la plus grande partie de la façade présente ce type de parement dressé; dans le cas contraire, l'enduit lissé sera préféré. Si la construction est d'époque postérieure, elle recevra un enduit lissé qui pourra être d'un coloris choisi par référence à la palette disponible en Mairie et après avis de l'architecte consultant.

4 - Constructions en maçonnerie de moellons à riche modénature (cas de constructions du XIXe siècle) : elles seront systématiquement enduites, l'enduit devant être obligatoirement dans des teintes « pierre ».

5 - Constructions en pierre de taille martelée dès l'origine afin de recevoir un enduit : elles seront également réenduites.

6 - Constructions en pierre de taille : le parement appareillé sera rejointoyé, les joints réalisés étant à « fleur de pierre » et de teinte identique à la pierre, qui est laissée apparente.

D'une manière générale, les constructions en maçonnerie de moellons dont les ouvertures possèdent des encadrements de pierre de taille en relief par rapport au nu extérieur de la maçonnerie devront être enduites.

Aspect - épiderme pour les enduits

Les enduits à la chaux seront réalisés en trois étapes :

- Le **GOBETIS** ou couche d'accrochage
- **CORPS D'ENDUIT** ou **RENFORMIS**
- **FINITION** :

soit on réalise une couche de parement.

soit on réalise un badigeon décoratif à la chaux grasse. Cette option est à retenir dans le cas d'une construction sans riche modénature car le badigeon pourra faire appel à la créativité : faux chaînages harpés, encadrements peints, appareils feints, trompe l'oeil ...

Les enduits à la chaux incluant des adjuvants de ciment, même en faible quantité, sont interdits car incompatibles avec la typologies des façades de pierre du village. Les enduits seront uniquement composés de chaux naturelle et de sable.

Traitement de la pierre

. Consolidation du parement :

Si une façade en pierre de taille présente des dégradations (maladie de la pierre, desquamation...), un traitement approprié devra y remédier .

. Rejointement du parement :

Les joints seront dégarnis sur 1 à 3 cm de profondeur en prenant garde de ne pas épaufrer les arêtes. Le rejointement sera exécuté manuellement à l'aide de mortier à base de chaux naturelle, chaux grasse de préférence. Le joint fini sera arasé au nu du parement et sa teinte se confondra avec la couleur de celui-ci.

. Saillie sur la voie :

Les saillies ne sont pas autorisées à moins de 4 mètres de hauteur à l'exception des saillies de 0,22 mètre.

Les balcons réalisés durant le XXe siècle pourront être conservés sous réserve qu'ils ne défigurent pas la façade, dans tous les cas, lors d'une restauration, ils devront être retraités afin de les intégrer. La création de nouveaux balcons est soumise à autorisation. Ils devront être réalisés conformément au titre III.7.

TOITURE

Débords de toits - Faîtages - Rives - Solins -

Les débords de toit -

3 cas peuvent se présenter :

Débords de toit en pierre ou corniche ; se référer au Titre I.2 ; « Ravalement » et I..4, 4ème alinéa « Traitement de la pierre ». Ces débords en pierre seront conservés et restaurés, les chèneaux encaissés seront conservés ou restitués s'ils existaient.

Débords de toit en tuiles ou génoise et débords de chevrons: ils seront également conservés et restaurés.

Dans tous les cas, les débords de toit ayant plus qu'une simple fonction décorative, ils devront faire goutte d'eau, c'est-à-dire qu'ils empêcheront l'eau de ruisseler sur la façade.

Le faîtage

Réalisé en tuiles canal, chaque tuile sera posée de telle sorte qu'elle recouvre en partie la suivante. En aucun cas des emboîtures seront réalisées, c'est-à-dire que le joint vif entre deux tuiles ne pourra être recouvert de mortier.

Les rives

Elles seront réalisées par une double chaîne de tuiles, la tuile inférieure débordant légèrement sur le mur pignon et formant larmier. En aucun cas, cette tuile inférieure ne pourra être remplacée par une rangée de pare-feuilles ou de briques creuses de faible épaisseur.

Les solins

L'emploi en apparent des matériaux tels que baguettes d'aluminium, feutre bitumé ou feuille d'aluminium appelé « calendrite » est interdit.

Les solins pourront être réalisés de diverses façons :

maçonné : la dernière tuile de couvert est prise dans la maçonnerie du pignon, l'enduit venant la recouvrir partiellement. Autre méthode, la tuile de couvert est scellée dans l'enduit, un bourrelet de mortier lissé venant la recouvrir en partie ;

- en zinc : sur des constructions du XIXe siècle copiant l'architecture dite « bourgeoise »

Couverture

Les tuiles rouges ou marrons foncés type tuiles industrielles, les tuiles mécaniques (sauf dans le cas d'une construction déjà couverte par ce procédé), les tuiles composées (tuile comprenant une partie ronde et une plate), sont interdites. En aucun cas, les plaques dites de « sous-toiture » (éternit, flexoutile, panot uile) ne seront visibles, elles seront autorisées condition de recevoir au moins en couvert des tuiles canal de réemploi ou en panachage avec celles-ci, des tuiles vieillies artificiellement sans effet grossier

Les couvertures seront en tuiles canal de terre cuite. Lors des restaurations, les tuiles anciennes en bon état seront récupérées, les tuiles neuves seront ensuite placées en « courant » tandis que les tuiles anciennes seront réemployées comme « couvert ».

La pente des toitures sera comprise entre 20 % et 35 % qui constitue un maximum, les tuiles pouvant glisser pour des pentes supérieures.

c) Toitures - terrasses - chassis - cheminées

- Toitures terrasses et autres types de toiture :

Les toitures terrasses accessibles peuvent être admises, à la condition qu'elles s'insèrent dans le tissu environnant, compte tenu de ses caractéristiques dominantes.

D'autres types de toiture peuvent être admis pour les constructions d'architecture contemporaine pour lequel le mode de toiture sera fonction du projet architectural envisagé dès lors qu'elles s'insèrent dans le tissu environnant.

Les ouvrages techniques (dont les panneaux solaires) et les éléments architecturaux situés en toiture, doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard des volumes des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés en toiture en pentes à condition d'être intégrés à la couverture, dans le plan de la toiture sans débord ni saillie.

- Châssis de toit : la mise en place de lucarne est soumise à autorisation.

- Les souches de cheminée devront être obligatoirement maçonnées et enduites dans la même couleur que la façade. Les conduits nus, de cheminées ou de ventilation mécanique centralisée (V. M. C.) devront être habillés comme pour une souche de cheminée classique. A l'occasion de travaux, les conduites en amiante-ciment ou en métal seront supprimées. Aucun nouveau conduit en façade ne sera accepté.

3. LES ELEMENTS D'ARCHITECTURES

Soubassement - marches - seuils

Les soubassements doivent être conservés ou restaurés.

Marches et seuils : Seuls seront acceptés les emmarchements réalisés par une dalle de pierre ou dalle en ciment lissé, aux dimensions de la marche. Ces emmarchements ne seront en aucun cas carrelés.

Percements - encadrements

Percements : les fenêtres sont rectangulaires avec une proportion allant de 1 pour 2 en rez-de-chaussée ou au 1er étage, à 1 pour 1,5 dans les étages supérieurs en sachant que la hauteur des fenêtres diminue régulièrement à chaque niveau.

Création de nouveaux percements : hormis les règles énoncées ci-dessous, ils devront en plus respecter l'ordonnancement général de la façade c'est-à-dire respecter son rythme et reprendre la forme des percements existants.

- Percements en rez-de-chaussée : ils devront respecter l'ordonnancement général de la façade qu'il s'agisse d'une porte d'entrée, d'une orèpe cochère, de garage ou d'une boutique, c'est-à-dire que l'axe du percement en rez-de-chaussée correspondra à l'axe des percements des autres étages. Parfois, une porte cochère correspondra à l'étage à deux fenêtres.

Encadrements : si l'on excepte les remises, toutes les constructions du centre ancien disposent d'ouvertures avec des encadrements. Les fenêtres qui en sont dépourvues sont en fait des reprises en sous-oeuvre réalisées dans les cinquante dernières années. Aussi, il convient de restaurer les encadrements existants, de restituer ceux qui auront été mutilés et d'en doter les percements qui en sont dépourvus.

Plusieurs cas peuvent se présenter :

Encadrements ouvragés en pierre : se référer au paragraphe 4 « Traitement de la pierre ».

Encadrements simples en pierre : idem

Encadrements à créer : suivant l'édifice, ils seront réalisés en éléments massifs en pierre ou en plaque de pierre encastrée, d'épaisseur minimale de 7 cm. Dans ce cas l'élément de parement devra se retourner en tableau sur l'épaisseur du mur comme s'il s'agissait d'un encadrement en bloc massif.

Il est également possible de créer cet encadrement en le coffrant lors de la réalisation de la reprise en sous-oeuvre ou par une surépaisseur d'enduit au moins égale à 1 cm (prévoir une armature) Dans ce cas la teinte de l'enduit d'encadrement sera différente du reste de la façade. Enfin, la solution la plus simple consiste à marquer l'encadrement lors de la réalisation du badigeon par une simple bande blanche ou crème soulignée par un filet noir, bleu, brun ou pourpre.

D'une manière générale, l'encadrement qu'il soit en relief ou simplement peint aura une largeur de 20 cm. Dans le cas d'une fenêtre de petite dimension, cette largeur pourra être réduite à 15 cm. Dans le cas d'une création sur un immeuble existant, la largeur de l'encadrement à créer sera copiée sur ceux existant. Également, l'enduit ne pourra affleurer les encadrements d'ouverture en pierre de taille non saillants, un encadrement devra alors être créé lors de la réalisation de l'enduit ou du badigeon. Enfin, comme pour les emmarchements, en aucun cas les appuis de fenêtres ne pourront être recouverts de carrelages, plaques de terre cuite ou pierres collées.

Les menuiseries

Pour les immeubles restaurés, les menuiseries PVC, en matériaux synthétique ou métallique sont interdites (les volets métalliques repliables en tableau existants pourront être conservés).. Lorsque les percements anciens peuvent recevoir des fenêtres bois industrielles » sans qu'il soit besoin d'adapter leur chambranle aux dimensions de la nouvelle menuiserie, celles-ci seront acceptées. Dans tous les cas, c'est la menuiserie bois qui doit s'adapter aux dimensions de l'ouverture et non l'inverse, tous travaux visant à modifier une fenêtre ancienne dans ce but étant interdits. Pour les portes d'entrées, les

menuiseries « industrielles » standard sont interdites, tout comme les portes de garages métalliques, en lattes de bois ou « roulantes »: il s'agira toujours d'éléments en bois massif à deux ou quatre panneaux (sauf impossibilité pour manque de place).

Toutes les menuiseries seront réalisées en bois et obligatoirement peintes.

Menuiseries de fenêtres : le Centre ancien de CASTELNAU-LE-LEZ ne comporte pas de bâtiment nécessitant des prescriptions particulières quant aux fenêtres à poser. Celles-ci seront donc à petit bois et grands carreaux. A l'inverse, il y aura lieu d'éviter une prolifération de fenêtres à petits carreaux, qui seront réservées aux immeubles du XVIII^e siècle (presbytère par exemple).

Portes d'entrée : les portes anciennes seront conservées et restaurées chaque fois que leur état le permet. Dans le cas contraire, la nouvelle porte sera en accord avec le style ou l'époque de construction de l'immeuble, pour cela el menuisier s'inspirera de portes en place sur des immeubles de CASTELNAU-LE-LEZ de la même époque (se référer à l'inventaire topographique du Centre ancien). Les portes en bois noble seront vernies et cirées, les portes en bois blanc seront peintes, les portes « industrielles » existantes non destinées à être remplacées seront peintes .

Volets :

Les volets roulants sont interdits.

Lorsqu'une fenêtre doit recevoir de nouveaux volets , ceux-ci seront choisis dans l'une des catégories suivantes :

volets repliables en tableau dans l'épaisseur du mur : lorsque l'immeuble dispose d'encadrements ouvragés. Ces volets peuvent être à lames parallèles ou à persiennes.

volets rabattables en façade : lorsque l'immeuble dispose d'encadrements simples, non ouvragés avec feuillure. Ces volets peuvent être à lames parallèles, à ais contrariés, à capucine ou à persiennes.

Les volets en « Z » sont interdits, de même que les joints présentant des rainures en quart de rond appelées « mouchettes », caractéristique des menuiseries industrielles. Seule la pose de stores en bois tissé pourra être acceptée, à l'exclusion de toute autre. Ceux ci se roulent sous le linteau de fenêtre, le store roulé étant dissimulé derrière une planche en bois appelée « lambrequin ».

Ferronneries

Tous éléments de ferronnerie en aluminium (garde-corps, grille anti-effraction ...) sont interdits.

Tout élément de ferronnerie ou de serrurerie ancien sera maintenu en place ou réemployé. Ces éléments tels que : heurtoirs de porte, poulies, serrures, pentures de qualité ... seront traités contre la corrosion, soit avec un produit incolore, s'ils doivent rester bruts, soit avec une peinture spéciale s'ils doivent être peints.

- Grilles anti-effraction : les grilles anciennes seront restaurées, les grilles à créer seront en fer plein de section ronde ou carrée, ces derniers posés sur l'angle selon leur diagonale.

Garde-corps : les garde-corps anciens seront systématiquement conservés et restaurés, ils seront en outre recouverts d'une peinture protectrice.

Enfin, comme pour les grilles, l'ensemble des barres composant ces garde-corps sera situé dans le même plan.

Zinguerie

Les châteaux et descentes d'eau seront en zinc, la partie basse appelée dauphin sera en fonte. Les éléments en PVC sont interdits.

Le parcours des descentes d'eau devra être vertical, à l'exclusion de tout coude dévoiement dans le plan de la façade. Elles seront situées en limite de propriétés mitoyennes et dégageront la façade.

Palette de couleurs:

ENDUITS :

Les teintes à retenir pour les enduits seront choisies par référence expresse à une palette de couleurs présentant un choix de coloris divers : ton pierre de Pignan, ocre jaune, grège, terre de Sienne brûlée...

La palette pourra être consultée en Mairie. Le pétitionnaire communiquera les références des teintes choisies dans ce nuancier. Ce choix sera soumis à l'avis de l'architecte consultant.

BADIGEONS :

Les badigeons sont la seule richesse de nombreuses constructions. On veillera donc à leur qualité et à la recherche des motifs. Les éléments de décors peints existants sur l'ancienne façade seront repris dans la façade réenduite. Celles dépourvues de ces éléments pourront reprendre des modèles visibles dans le Centre ancien.

En effet, autrefois les façades uniformément enduites n'existaient pas, il y avait toujours un « décor » peint. Celui-ci consistait au minimum en un encadrement de la façade ainsi que des ouvertures et en un bandeau soulignant le toit.

Pour les façades restaurées il y a quelques années et présentant un enduit uniforme ; il est souhaitable de procéder au minimum à la réalisation de bandes peintes d'encadrement.

Le badigeon est la dernière couche passée au pinceau ou à la brosse, la couleur de fond est donc celle de l'enduit. Toutefois, celui-ci permet de réaliser des décorations et modénatures feintes. Celles-ci pourront être des chaînages, chaînages harpés, bandeaux, encadrements de fenêtres, faux joints... D'une manière générale ces décorations sont plus claires que l'enduit lui-même et sont blanches lorsque l'enduit est très coloré. Il est possible également de faire ressortir ces fausses modénatures en réalisant une fausse ombre portée.

FERRONNERIES :

- En fer ou en fonte : vert foncé, brun rouille, noir, rouge.

Les couleurs des grilles anti-effraction seront soit dans la même teinte que les garde-corps. Les peintures, si leur couleur est différente de la menuiserie, seront noires ou de la même couleur que les menuiseries.

MENUISERIES :

Les portes anciennes peintes, les portes anciennes dont la surface est abîmée, les portes en bois blanc et les portes modernes type industriel existantes seront peintes. Les couleurs seront assorties à celles des volets (sauf dans le cas où celle-ci est teintée ou vernie, les volets étant impérativement peints):

Vert amande – Verts pastels
Bleus pastels – bleu gris
Rouge foncé – Rouge acajou

Création de balcons

A l'occasion de travaux, il pourra être exigé qu'un balcon moderne existant soit mis en conformité avec le présent règlement, notamment par le traitement de son profil avec des moulurations.

La création d'un nouveau balcon est interdite lorsqu'il perturbe l'ordonnancement d'une façade. Il devra donc respecter sa trame, le débordement du balcon de part et d'autre de l'ouverture sera identique. Enfin, il ne pourra relier des ouvertures et traverser des trumeaux que si ces ouvertures sont de mêmes caractéristiques.

Le balcon à créer se conformera aux règles suivantes :

Débord inférieur à 30 cm.
Le balcon sera réalisé en béton armé, le profil de la dalle sera mouluré .

Débord compris entre 30 et 100 cm.
Technique traditionnelle de reprise en sous oeuvre de balcons : cadre métal sur des « s » métalliques .

D'une manière générale, la création d'un nouveau balcon sur une façade qui en comporte déjà est strictement interdite afin d'éviter que se côtoient des balcons de type différent.

4. LES CLOTURES

Les clôtures seront enduites à la chaux. La couleur de l'enduit sera en accord avec les clôtures environnantes, le blanc étant exclu. Un soin particulier sera porté aux couronnements des clôtures, ainsi ils pourront être constitués par un glacis demi-rond maçonné à la chaux ou des pierres cubiques appareillées d'épaisseur minimale 20 cm. Les grilles et portails d'entrée seront métalliques, la partie inférieure en tôle et supérieure en barreaudage. Se référer au Titre III.4 pour la réalisation et la couleur.

Tout couvrement par tuile est interdit.

La hauteur totale de la clôture ne devra pas excéder 2 mètres, mesurée à partir du niveau de la voie.

5. LES MURS DE SOUTÈNEMENT

Lorsque la configuration topographique impose la construction d'un mur de soutènement d'une hauteur supérieure à 2,00 mètres, la hauteur maximale de la partie pleine du mur (du côté intérieur de la parcelle) ne devra pas dépasser 1 mètre. Ce mur pourra être surmonté d'une grille ou d'éléments de claire voie de forme simple, d'une hauteur maximale de 60 centimètres et doublé d'une haie vive.

La plantation de végétation tombante est fortement encouragée, afin d'atténuer l'impact visuel de ce mur.

La finition de ce mur sera soignée, le béton brut de décoffrage ou les agglos de ciment non enduits seront interdits.

6. FAÇADES COMMERCIALES. DEVANTURES.

D'une manière générale, les vitrines et devantures commerciales doivent respecter le parcellaire et les limites séparatives, elles ne doivent pas englober les portes d'entrée d'immeubles et l'aménagement de cette devanture, y compris les enseignes publicitaires ne doivent pas dépasser le plancher bas du 1er étage.

La transformation des devantures réalisées au XXe siècle qui se caractérisent par des ouvertures maximales, des bandeaux horizontaux et/ou des placages de matériaux hétérogènes à ceux de l'immeuble pourra être imposée. La structure architecturale de l'immeuble doit être visible jusqu'au pied de la façade et ainsi souligner l'unité entre le rez-de-chaussée et les étages. L'aménagement des devantures devra tenir compte de l'ordonnancement général de la façade, des rythmes engendrés par les ouvertures et se placer en harmonie avec celles-ci. Les vitrines seront disposées par travées et non comme une enveloppe générale de tout le rez-de-chaussée.

Dans le cas où un même local commercial s'étend dans plusieurs maisons anciennes, les dispositions de la devanture devront faire apparaître le fractionnement du parcellaire ancien. Les piliers et trumeaux anciens disparus lors de transformations antérieures seront rétablis, si la vitrine a été élargie par des travaux précédents, les trumeaux existants entre les baies du premier étage doivent être prolongés jusqu'au rez-de-chaussée. Les parties en maçonnerie entre le linteau de la boutique et l'assise des fenêtres du premier étage doivent être rendues visibles et traitées en harmonie avec le reste de la façade. Les stores, bannes, bavettes, bandeaux couvrant toute la largeur de la boutique sont interdits. Tous ces éléments seront décomposés par travée.

Les vitrines doivent être placées à l'intérieur des baies, en retrait de 15 à 20 cm par rapport au nu de la façade. Toute vitrine extérieure, accrochée au mur ou tout débord de vitrine en avant de la façade est interdit.

Les seuils de boutique seront réalisés par une dalle de pierre aux dimensions de la marche.

Les devantures anciennes en bois seront conservées. Il sera également possible de créer de nouvelles devantures en bois, s'inspirant de modèles anciens, notamment celui situé au n° 6 Rue Pasteur.

Les grilles de protection de commerces seront toujours en fer plein, elles se replieront soit en partie haute à l'intérieur du magasin, soit sur le côté, également, à l'intérieur. Elles pourront être avantageusement remplacées par des vitres anti-effraction.

7. COMPTEURS - CLIMATISEURS - BOITE AUX LETTRES

Les compteurs de gaz et d'électricité devront être regroupés et intégrés dans un coffre dont le volet sera métallique ou en bois mais jamais en plastique.

Les climatiseurs sur console en façade sont interdits. Ils seront dissimulés derrière les garde-corps de balcons existants, placés en combles ou encastrés dans le mur par une reprise en sous-œuvre et cachés par une grille.

Les boîtes aux lettres devront être encastrées ou dissimulées.

ARTICLE UA 11 - STATIONNEMENT

12.1. Dispositions générales :

Le stationnement et la manœuvre des véhicules, y compris les "deux roues", qui correspondent aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet. Pour l'application de cet article, la définition de la surface de plancher est celle qui est donnée par l'ordonnance du 17 novembre 2011. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès et dégagements.

Chaque emplacement de stationnement devra avoir au moins une largeur de 2,5 mètres et une longueur de 5 mètres. La largeur minimale sera portée à 3,30 m pour un emplacement accessible aux personnes handicapées.

Il est exigé :

11.2. Pour les véhicules automobiles :

Pour les constructions à usage d'habitation,

Au moins 1 place par logement de moins de 100 m² de surface de plancher.

Au moins 2 places par logement de plus de 100 m² de surface de plancher.

Nonobstant les règles définies ci-dessus ; il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

Pour les constructions à usage hôtelier: Au moins une place par chambre d'hôtel

Pour les constructions à usage de bureau, service, équipement, activités : Au moins 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher commencée.

Pour les constructions à usage de commerce: Au moins 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de vente commencée.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ils sont le plus directement assimilables.

Lorsque le projet intéresse le changement de destination de bâtiments existants sans création de surface de plancher, seuls les besoins nouveaux de stationnement sont pris en compte.

Pour une surface de plancher créée de moins de 100 m² et sans changement d'affectation ou création de logement, aucun emplacement de stationnement ne sera exigé.

Dans le cas d'extension de constructions existantes supérieure à 30% de la surface de plancher existante, seuls les besoins nouveaux de stationnement, liés à la surface de plancher créée, sont pris en compte.

Au delà d'une surface de 500 m², toute zone de stationnement doit être munie de dispositifs permettant la limitation de l'imperméabilisation des sols selon les dispositions générales relatives à la gestion des eaux pluviales.

A ce titre, au-delà d'une surface de 500m² toute zone de stationnement doit posséder :

des dispositifs permettant de limiter l'imperméabilisation des sols (chaussées réservoirs, graviers, noues....)

des dispositifs de dépollution (ouvrage de rétention/décantation, dispositif de dépollution compacts)

11.3. Pour les bicyclettes et voitures d'enfants :

Pour les constructions comportant une surface de plancher égale ou supérieure à 300m², la réalisation de locaux destinés au stationnement des vélos d'une superficie minimale de 10 m² et d'une superficie maximale de 25 m² sera exigée. Ces locaux devront être répartis par unité d'habitation. Les places devront être abritées dans un local ou un espace clos et ajouré, facilement accessibles et équipées d'arceaux. La moitié au moins des locaux destinés au stationnement des vélos et voitures d'enfants devra être réalisée en rez de chaussée de l'opération (en nombre et en superficie)

Le nombre de places de stationnement des deux roues non motorisés sera déterminé à raison de :

1 m² par logement de moins de 3 pièces au minimum et 1,5 m² au minimum par logement de 3 pièces et au-delà.

1 m² par tranche de 50 m² de surface de plancher pour les bureaux, équipements, service, locaux d'activités artisanales,

1 m² par tranche de 50 m² de surface de vente pour les commerces.

Pour les locaux d'enseignement : 2 m² au minimum par classe primaire, 10 m² au minimum par classe secondaire et technique et 7 m² au minimum pour 100 m² de SHON de locaux destinés à la recherche et à l'enseignement supérieur.

11.4. Dispositions particulières :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra s'affranchir de ses obligations par trois moyens :

l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;

l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation ;

et, à défaut ; par le paiement de la participation mentionnée à l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UA 12 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Toute nouvelle construction doit posséder au minimum 10% d'espaces libres par rapport à l'emprise globale du terrain.

Lorsqu'un projet fait partie d'une opération d'aménagement (ZAC, permis d'aménager, lotissement), l'obligation de prévoir au minimum 10 % d'espaces libres s'applique de manière globale à l'ensemble de l'emprise de l'opération d'aménagement.

Les espaces libres sont constitués des surfaces hors emprises bâties et n'incluent pas :

- Les trémies d'accès aux bâtiments
- Les accès et surfaces de stationnement imperméabilisés
- Les piscines non couvertes (plan d'eau hors margelles et terrasses)

50% de ces espaces libres doivent être laissés en pleine terre.

Dans l'hypothèse où un projet ne présente pas le minimum requis d'espaces libres des mesures compensatoires sont autorisées avec les coefficients pondérateurs suivants :

- Coefficient 1 pour les espaces laissés en pleine terre.
- Coefficient 0.5 pour les surfaces végétalisées possédant une épaisseur de terre d'au moins 1 mètre, y compris la couche drainante.
- Coefficient 0.3 pour les toitures et terrasses végétalisées présentant une épaisseur de terre d'au moins 0.50 m, y compris la couche drainante.
- Coefficient 0.2 pour les murs végétalisés et autres toitures et terrasses végétalisées.

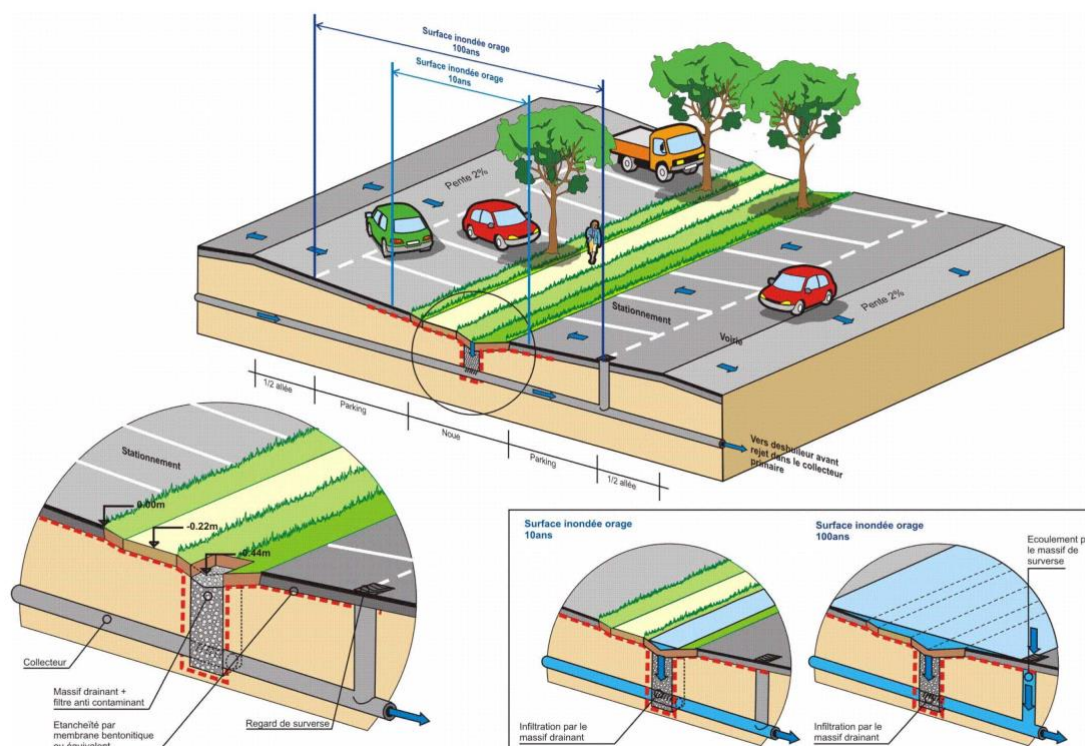
En tout état de cause, ces mesures compensatoires ne pourront s'attacher qu'à la moitié des espaces libres, l'autre moitié devant être impérativement laissée en pleine terre.

A l'intérieur de toute nouvelle parcelle, les mesures suivantes pourront être prises :

Séparer les espaces verts des espaces imperméabilisés par une margelle d'une quinzaine de cm de hauteur, pour éviter le rejet du ruissellement lié aux espaces verts vers le domaine public

Favoriser l'utilisation de matériaux perméables ou poreux pour les voies, zones de parking et cheminements internes à la parcelle

Schéma de principe de récupération pour les zones de stationnements



Plantations :

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de 1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement (arbres à grand et moyen développement, de circonférence 14-16, avec un minimum de 2,5 m³ de terre végétale au pied de l'arbre). Des dispositifs d'arrosage automatique (de type goutte à goutte) sont préconisés.

CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

La zone « UB » correspond à l'extension immédiate du centre de l'agglomération. Il s'agit d'une zone mixte à dominante d'habitat et de services de caractère semi-continu, d'une densité assez forte.

Elle est composée de 7 secteurs :

le secteur UB comprenant les extensions « denses » du centre-ville le corridor de l'Avenue de l'Europe desservi par la deuxième ligne de tramway **couvert en partie par une OAP « Avenue de l'Europe »**,

~~le secteur 1UB faisant l'objet d'orientations d'aménagement particulières permettant de marquer des « polarités urbaines » autour de l'Avenue de l'Europe (secteurs caractérisés par des densités plus importantes en relation avec les stations de tramway et faisant émerger des centralités),~~ **correspond à l'avenue de l'Europe et est couvert en partie par une OAP « Avenue de l'Europe »**. Ce secteur est composé de 3 sous-secteurs :

- **un secteur 1UB1 correspondant au corridor de l'avenue de l'Europe desservi par le Tramway**
- **un sous-secteur 1UB2 correspondant aux centralités édifiées autour des stations du Tramway de l'Avenue de l'Europe**
- **un sous-secteur 1UB3 correspondant aux émergences bâties singulières.**

le secteur 2UB situé dans le quartier de la Pompignane et structuré autour de l'Avenue de la Pompignane,

le secteur 3UB situé dans le quartier du Mas de Rochet et structuré autour de l'Avenue G. Frêche ;

le secteur 4UB situé autour de la place J. Doumergue,

le secteur 5UB correspondant à l'entrée de ville par les Berges du Lez **couvert en partie par une OAP « Avenue de l'Europe »**.

Le secteur 6UB correspondant au périmètre du projet d'aménagement global développé dans le secteur des anciennes carrières du Mas de Rochet.

Des risques géologiques sont ponctuellement recensés (notamment dans les secteurs 2UB, 3UB et 6UB) et reportés sur le plan de zonage. Ils peuvent justifier l'édiction de prescriptions spéciales ou des refus d'autorisation pour des motifs de sécurité publique.

De même, des risques d'inondation et/ou de ruissellement urbain sont ponctuellement recensés et reportés sur le plan de zonage. Ils peuvent justifier l'édiction de prescriptions spéciales ou de refus d'autorisation pour des motifs de sécurité publique ». A ces risques correspondent des prescriptions réglementaires spécifiques précisées dans les «dispositions générales» du présent règlement. Ces dispositions s'appliquent en sus du règlement de la zone.

Afin d'assurer la protection de la noria et des deux grandes glaciers recensées en application de l'article L 123-1-5-7° du code de l'urbanisme, tout projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales s'il est susceptible, par sa localisation ou ses caractéristiques, de porter atteinte à ces éléments de patrimoine et notamment de compromettre la conservation de la noria, de la glacier elle-même et de son hall d'entrée et/ou de porter atteinte à la qualité architecturale de l'immeuble.

Une partie de la zone est concernée par un périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global au titre de l'article L151-41 du code de l'urbanisme tel que repéré aux documents graphiques. Ce périmètre est institué pour une période maximale de 5 ans à compter de l'approbation de la modification n°4 du présent plan.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions destinées au commerce non réalisées dans les conditions définies à l'article UB 2 suivant ;
- les constructions destinées à l'artisanat non réalisées dans les conditions définies à l'article UB 2 suivant ;
- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions destinées à une fonction d'entrepôt ;
- les constructions à destination agricole ou forestière (sauf dans le secteur 2UB) ;
- les extensions des commerces de grande surface existants non réalisées dans les conditions définies à l'article UB 2 suivant ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) non réalisées dans les conditions définies à l'article UB 2 suivant ;
- les carrières ;
- les affouillements ou exhaussements de sol non réalisés dans les conditions définies à l'article UB 2 suivant ;
- les terrains de camping et de caravanning ;
- les stationnements de caravanes isolées ;
- le long des voies majeures repérées aux documents graphiques** ou à l'orientation d'aménagement et de programmation spécifique au secteur 6UB **comme « linéaires d'activités »**, tous types de constructions non réalisées dans les conditions définies à l'article UB 2 suivant.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Peuvent être admis :

~~Dans l'ensemble de la zone, tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager ou déclaration préalable valant division, comportant des surfaces d'habitation doit prévoir d'affecter :~~

- ~~— Au moins 30% de la surface de plancher destinée à l'habitation au logement social aidé par l'Etat pour les projets dont la totalité de ladite surface est supérieure ou égale à 1200 m².~~
- ~~— Au moins 20% de la surface de plancher destinée à l'habitation au logement en accession « abordable » et au moins 30% de la surface de plancher destinée à l'habitation au logement social aidé par l'Etat pour les projets dont la totalité de ladite surface est supérieure ou égale à 2000 m²~~

~~Lorsqu'un projet fait partie d'une opération d'aménagement (ZAC, permis d'aménager, lotissement), l'obligation d'affecter 30% des surfaces de logement réalisés au logement social et, le cas échéant, 20% de la surface de plancher destinée à l'habitation au logement en~~

~~accession « abordable » s'applique de manière globale à l'ensemble des surfaces d'habitation prévues dans l'opération.~~

~~De même, en cas de division d'une propriété foncière non soumise à la procédure de lotissement ou de permis d'aménager, les quotas de 30 % de logements sociaux et 20% de logement en accession « abordable » s'appliquent globalement à l'ensemble des surfaces d'habitation projetées sur l'unité foncière d'origine.~~

~~Excepté dans le secteur 6UB, les constructions destinées au commerce à condition d'avoir une surface de plancher inférieure ou égale à 500 m². Ce seuil de superficie s'appréhende par local et non par opération.~~

~~Dans le secteur 6UB, ce seuil de superficie sera rehaussé à 1000 m² par local afin notamment de permettre l'accueil d'un commerce de proximité.~~

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 destination d'habitation 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 identifiés par délibération du Conseil de Métropole relative à la définition de l'accession abordable sur le territoire de la Métropole », délibération à laquelle il conviendra de se reporter en annexe du PLU :

- - Le Prêt Social Location-Accession (PSLA) ;
- - 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.

Logements locatifs sociaux (LLS)

Dans l'ensemble de la zone, 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 destination d'habitation supérieures ou égales à 800 m² doit prévoir au moins 33 % du nombre de logements et au moins 25 % de surface de plancher affectés au logement locatif social (LLS).

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 peut 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

En dehors des Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) : dans l'ensemble de la zone, 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 destination d'habitation supérieures ou égales à 2000 m², doit prévoir au moins 20 % du nombre de logements en accession abordable dont au moins 50 % financé via des Prêts Sociaux Location-Accession (PSLA) ou faisant l'objet de Baux Réels Solidaires (BRS).

A l'intérieur des Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) : dans l'ensemble de la zone, 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 destination d'habitation supérieures ou égales à 2000 m², doit prévoir au moins 20 % du nombre de logements en accession abordable 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 destination d'habitation supérieures ou égales à 2 000 m² et prévoyant d'affecter la totalité de la surface de plancher destinée à l'habitation 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 destination d'habitation supérieures ou égales à 2 000 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.

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 destination d'habitation 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 destination d'habitation 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 destination d'habitation déjà autorisés, seulement si les logements restant à autoriser à partir du 1er janvier 2023 représentent au moins 30% du programme global de logements de l'opération.

Si les logements restant à autoriser à partir du 1er janvier 2023 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.

Dans le périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global tel que figurant aux documents graphiques, sont admis :

- Les constructions et installations nouvelles d'une surface de plancher inférieure ou égale à 20 m²,
- L'adaptation, le changement de destination, la réfection des constructions existantes,
- L'extension limitée des constructions existantes dans la limite de 10 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation de la 4ème modification et sous réserve que l'emprise au sol totale (existant + extension) n'excède pas 200 m².

Dans le secteur UB, 1UB et 5UB Les opérations comprises dans la zone, concernées par l'orientation d'aménagement et de programmation « Avenue de l'Europe », devront être compatibles avec les orientations de celle-ci.

Les extensions des commerces de grande surface existants à la date d'approbation du PLU à condition de ne pas dépasser 30 % de la surface de vente existante.

Les constructions destinées à l'artisanat à condition d'avoir une surface de plancher inférieure ou égale à 100 m² et de ne pas accroître les nuisances pour le voisinage. Ce seuil de superficie s'appréhende par local et non par opération.

Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :

que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion),

qu'elles n'entraînent pas 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,

que leur volume ou leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.

Les affouillements et les exhaussements de sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone.

« **Le long des voies publiques majeures repérées aux documents graphiques** ou à l'orientation d'aménagement et de programmation spécifique au secteur 6UB **comme « linéaires d'activités »**, le rez-de-chaussée des constructions implantées le long de ces linéaires doit être obligatoirement affecté à des commerces, bureaux ou services, activités artisanales ou à des équipements publics ou d'intérêt collectif. Ces dispositions s'appliquent au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire et au droit de cette seule même façade sur voie publique principale. Elle s'établit sur une profondeur minimale de 10 mètres à compter de la façade de la construction à l'alignement de la voie publique principale et sur un linéaire représentant a minima plus de la moitié du linéaire de vitrine du local correspondant. Cette proportion sera exigée et appréciée pour chaque local. ; Toutefois, ne sont pas comprises les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, accès au stationnement souterrain, locaux techniques, locaux de gardiennage...

Dans le secteur 2UB : les constructions à destination agricole.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée dont les caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile. Ces accès et voiries devront être adaptés aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les terrains qui ne disposent pas d'une desserte sur voie publique ou privée doivent bénéficier d'un passage aménagé sur fond voisin (servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil) dont les caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux mêmes exigences.

Accès : En application de l'article R.111-4 2° et dernier alinéa, le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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 est la moindre.

Dans le secteur 1UB et sous réserve qu'une alternative existe par une autre voie publique, aucun accès automobile, y compris aux parcs de stationnement, ne sera autorisé depuis l'Avenue de l'Europe ou les voies publiques jouxtant cette avenue.

Dans le secteur 6UB et sous réserve qu'une alternative existe par une autre voie publique ou ouverte à la circulation publique, aucun accès automobile autre que ceux fixés dans l'orientation d'aménagement et de programmation spécifique au secteur 6UB, y compris aux parcs de stationnement, ne sera autorisé depuis l'Avenue G. Frêche.

Création de voie : Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Dans tous les cas et à l'exception du secteur 6UB, aucune voie ne doit avoir une largeur de plate-forme (partie roulante, hors trottoirs) inférieure à 2,75 mètres par sens de circulation.

Les caractéristiques des voies nouvelles, y compris les aménagements cyclables ou les chemins piétons, peuvent être soumises à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de la zone. Elles devront respecter les recommandations annexées au présent règlement et mettant en place une hiérarchie d'espaces de voirie, notamment en ce qui concerne le gabarit des voies à adapter au niveau, aux enjeux et à la nature du trafic.

Ainsi dans le secteur 6UB, aucune voie ne devra avoir une largeur de plate-forme (partie roulante, hors trottoirs) inférieure à 2,50 mètres par sens de circulation afin de correspondre aux flux prévisibles et à l'objectif de réduction des vitesses de circulation. Dans toute opération d'ensemble, une continuité de voirie avec les terrains ou opérations riverains doit être assurée.

Ces aménagements cyclables et piétons, devront respecter les critères de qualité tels que : principes de continuité et de sécurité des cheminements, application des normes AFNOR en faveur des personnes à mobilité réduite, jalonnements et signalisation des itinéraires.

La « Charte de l'accessibilité des modes doux » annexée au présent règlement devra être respectée, notamment en ce qui concerne le gabarit des cheminements piétonniers, des différentes typologies de pistes cyclables.

A titre d'exemple:

- Pistes unidirectionnelle et bi directionnelle :

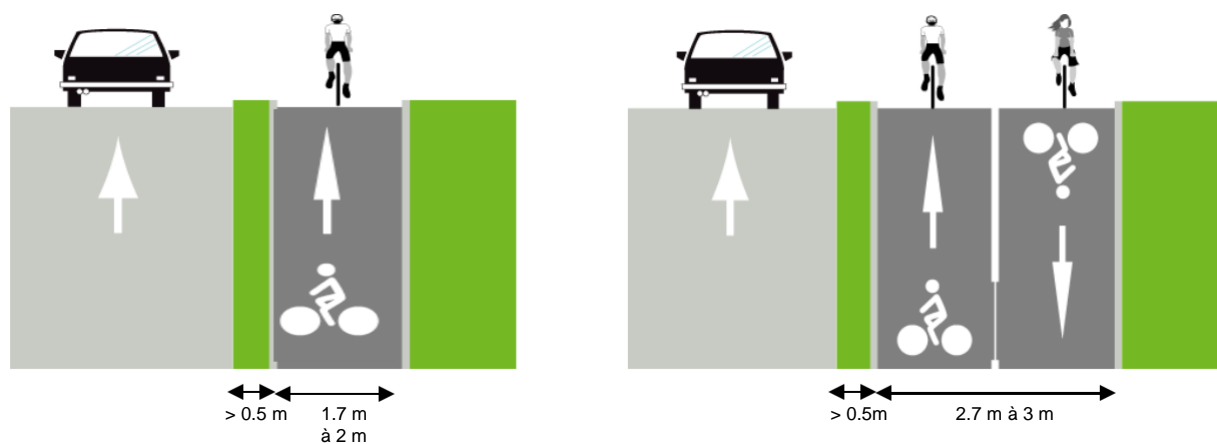


Schéma de principe d'une piste unidirectionnelle

Schéma de principe d'une piste bidirectionnelle

Source : Charte de l'accessibilité des modes doux, mai 2006

contresens cyclable :

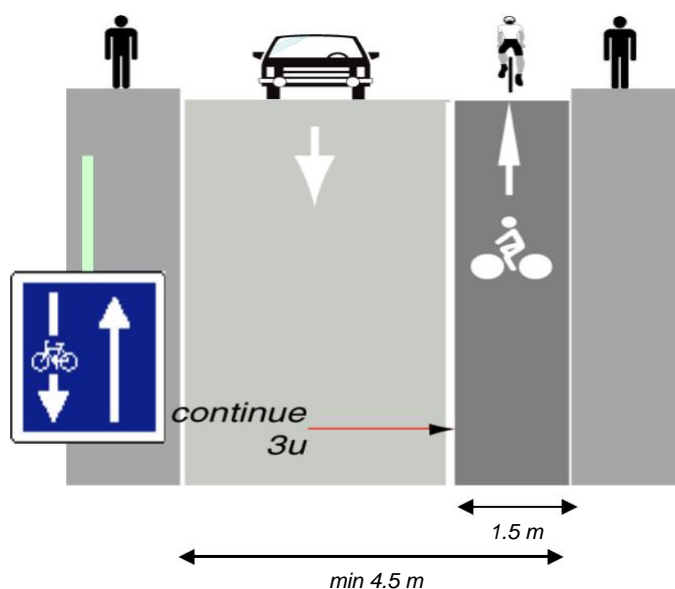
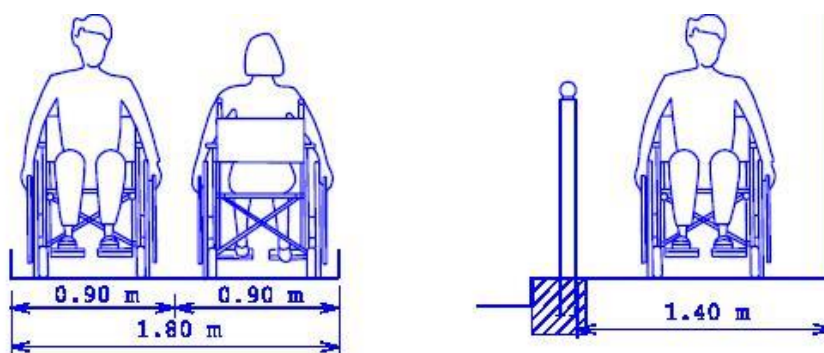


Schéma de principe d'un contresens avec marquage sans stationnement

- Cheminement accessible aux personnes à mobilité réduite:

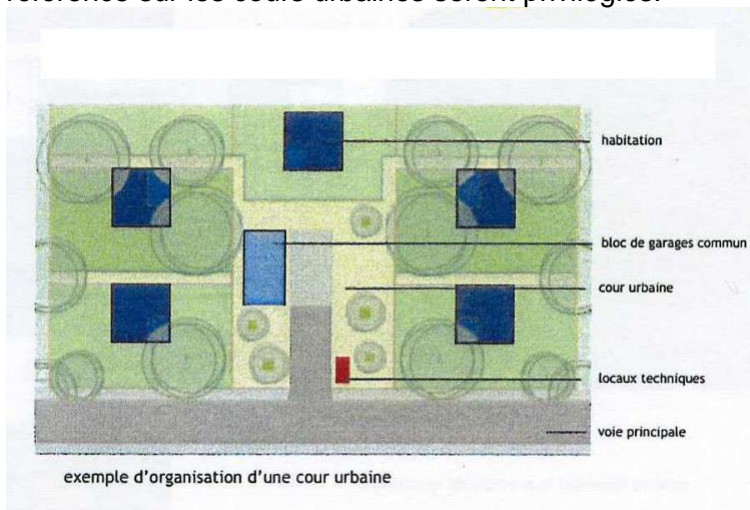


L'espace utile de cheminement

L'aménagement de toute nouvelle zone urbaine, qu'il s'agisse d'habitat comme d'activités, donnera lieu à une réflexion sur la création de raccourcis piétons et cyclables.

A l'exception du secteur 6UB et afin de favoriser les relations urbaines en assurant le débouché des voies à chacune de leurs extrémités, la réalisation de voies en impasse ne sera autorisée qu'à titre temporaire ou à titre définitif si :

elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent et ne compromettent pas un itinéraire piétonnier et/ou cyclable cohérent. A ce titre, des aménagements prenant référence sur les cours urbaines seront privilégiés.



elles ne desservent pas plus de 5 constructions,
leur linéaire est inférieur ou égal à 30 mètres,
elles prévoient l'intégration d'un local technique destiné au stockage des déchets ménagers directement accessible depuis le domaine public.

Dans le secteur 6UB, pour des raisons liées à la configuration topographique du site limité par des fronts de falaise infranchissables interdisant tout maillage, la réalisation de voies en impasse ne sera autorisée qu'à titre temporaire ou à titre définitif si :

elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent et ne compromettent pas un itinéraire piétonnier et/ou cyclable cohérent
leur linéaire est inférieur ou égal à 200 mètres,
elles prévoient l'intégration d'un local technique destiné au stockage des déchets ménagers directement accessible depuis le domaine public.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau : Toute occupation et utilisation du sol admise doit être raccordée aux réseaux publics d'alimentation en eau potable présentant des caractéristiques suffisantes et situées au droit du terrain d'assiette.

4.2 - Assainissement des eaux usées :

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

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel.

Toute construction, ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement d'assainissement applicable à la commune de Castelnau Le Lez.

Tout projet devra être conforme aux directives pour l'établissement des dossiers d'assainissement (note D.E.D.A. définie à l'annexe sanitaire) auxquelles il conviendra de se reporter.

4.3. Eaux pluviales :

Si le réseau existe, les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant : Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Dans ce même cas, le constructeur doit prendre toutes dispositions préalables et conformes à l'avis des services techniques de la commune.

Des techniques de rétention doivent être mises en place selon les dispositions générales relatives à la gestion des eaux pluviales :

- pour les parcelles supérieures à 1500 m² et dont le coefficient d'imperméabilisation est supérieur à 40%
- pour les opérations d'aménagement d'ensemble au sens du présent règlement dont la superficie globale est supérieure à 1500 m² et dont le coefficient d'imperméabilisation ne peut être défini à ce stade de l'aménagement (non connaissance des emprises au sol des bâtiments, terrasses, trémies d'accès aux bâtiments, accès et surfaces de stationnement imperméabilisées, des piscines...)

Concernant le mode de calcul de cette rétention, il ne sera pas tenu compte de la situation existante avant l'opération considérée ni de l'amélioration de cette situation hydraulique.

Toute construction ou aménagement devra a minima présenter un bilan hydraulique neutre par rapport à la situation initiale pour un événement pluvial d'occurrence décennale.

De manière générale, il sera pris en compte un volume de rétention de 100 litres/m² imperméabilisé.

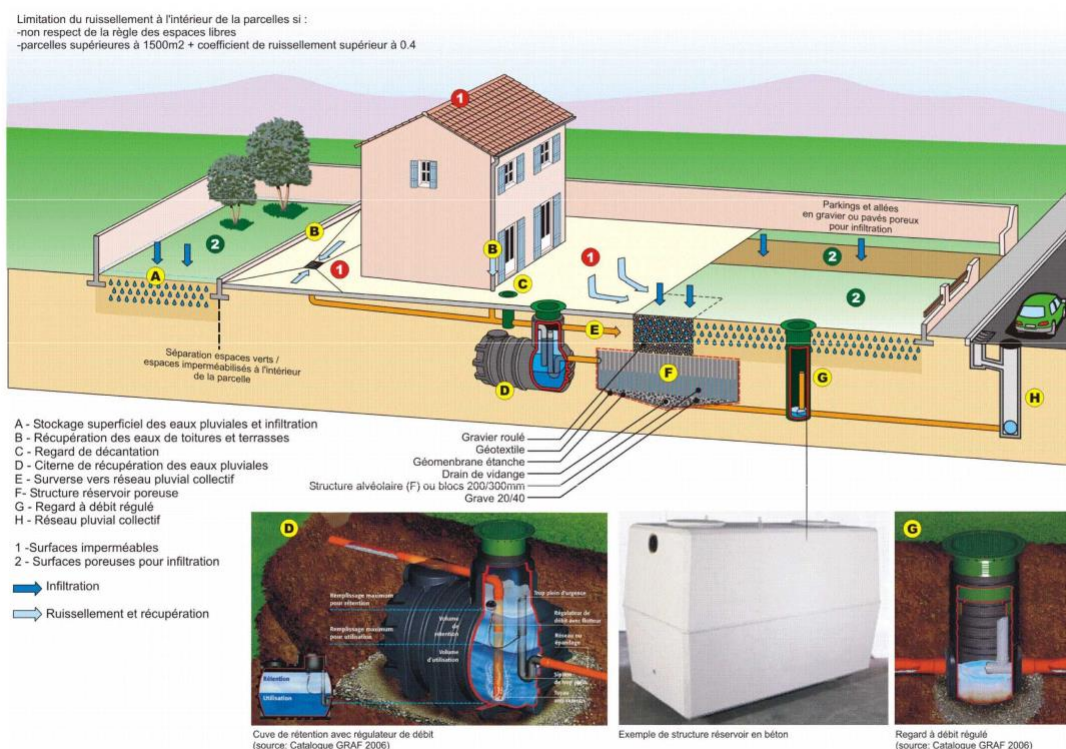
A ce titre, les techniques proposées sont notamment les suivantes :

- Stockage en citerne
- Toits stockants
- Stockage en structure réservoir poreuse
- Bassin de rétention sec (pour surface >2500m²)

Dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble; les dispositifs de rétention pluviale tels que les bassins de rétention devront être traités, sauf impossibilité technique avérée, en tant qu'espaces publics de qualité : Jardins, espaces verts, aire de jeux...

Les grandes surfaces imperméabilisées peuvent être soumises aux dispositions de l'article 10 de la loi sur l'Eau du 3 janvier 1992.

Schéma type de rétention à la parcelle



4.4 - Autres réseaux : Toutes les installations nouvelles doivent être réalisées en souterrain.
Electricité : Sauf cas d'impossibilité technique, le réseau moyenne tension doit être réalisé en souterrain, la distribution en énergie électrique basse tension doit être réalisée par câble souterrain ou par câble isolé pré assemblé ou posé.
Téléphonie, réseaux câblés : Le réseau téléphonique doit être réalisé en souterrain ou apposé en façade.

Il conviendra dans la mesure du possible de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables : chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompe à chaleur...

Sécurité incendie

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

L'utilisation du réseau public d'eau potable pour la défense incendie est admise ; toutefois, lorsqu'en raison de la nature du projet, les besoins définis par les services de secours excèdent les capacités de desserte du réseau public d'eau potable, le projet doit mettre en œuvre les moyens complémentaires nécessaires.

Déchets : Sauf impossibilité technique avérée, un emplacement à conteneur d'un accès direct sur la voie publique est exigé. Son emplacement en fonction de la situation du terrain ou du nombre de logements devra être clairement précisé sur toute demande d'autorisation d'occupation des sols. Cet emplacement devra être conçu pour permettre le stockage et la manutention sûrs et hygiéniques des conteneurs (point d'eau, évacuation, gabarit, couverture) conformément aux annexes sanitaires et prescriptions précisées en annexe.

ARTICLE UB 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au nu des façades au-dessus du sol fini après travaux.

En cas de retrait de l'alignement, cet espace devra faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage urbain environnant. Dans le cadre de ce traitement, la limite avec le domaine public doit être marquée physiquement en cohérence avec le parti général de la construction.

Sous réserve de ne pas s'ériger en « saillie » sur le domaine public, ne sont pas concernés par la règle : les débords de toiture, les « casquettes » ou auvents architecturaux, les corniches, les escaliers extérieurs non fermés à condition que le nu de la façade respecte la marge de recul.

Les piscines pourront être implantées différemment de la règle valant pour le secteur considéré en respectant toutefois un recul minimal de 1 mètre par rapport à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique.

Il peut être exigé une implantation des portails en recul de 5 mètres par rapport à l'alignement.

5.1. Pour le secteur UB :

Pour les façades de construction situées à l'alignement de l'Avenue de l'Europe ou des voies publiques jouxtant cette avenue tel qu'indiqué sur le plan de zonage et/ou pour les parcelles intéressées par le linéaire de voirie majeure précisé en document graphique:

Les façades sur voie des constructions seront implantées sur 80 % de leur linéaire total :
à l'alignement de l'Avenue de l'Europe ou des voies publiques jouxtant cette avenue et/ou, en tout ou partie, avec un retrait maximal de 2 mètres par rapport à la limite des emprises publiques existantes ou prévues.

Le retrait maximal autorisé au titre du solde de 20% du linéaire de façade ne pourra en aucun cas dépasser 10 mètres.

Pour les autres cas de la zone UB :

Les constructions doivent être édifiées soit à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer soit en respectant une distance de 5 mètres.

5.2. Pour les secteurs 1UB1 et 1UB2 :

Les constructions doivent être édifiées ~~en respectant les conditions d'alignement fixées dans les orientations d'aménagement particulières~~

- ~~à l'alignement des voies et emprises publiques sur 80% minimum de leur linéaire total et/ou, en tout ou partie, avec un retrait maximal de 2 mètres par rapport à la limite des emprises publiques existantes ou prévues.~~
- ~~ou à l'alignement du recul fixé par l'OAP « Avenue de l'Europe ».~~

~~A ce titre, les façades des constructions sur les linéaires de voirie majeure faisant l'objet de règles particulières seront implantées :~~

~~en secteurs 1UB : sur 80 % de leur linéaire total en respectant de façon stricte l'alignement fixé dans les orientations d'aménagement particulières.~~

Pour le secteur 1UB3 :

Les constructions doivent être édifiées en respectant une distance de 5 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées.

5.2. Pour le secteur 6UB:

en secteur 6UB : Les constructions doivent être édifiées :

soit sur 80 % de leur linéaire total à l'alignement des voies publiques tel que fixé dans l'orientation d'aménagement et de programmation propre à ce secteur 6UB ;

et/ou, en tout ou partie, avec un retrait maximal de 5 mètres par rapport à la limite d'alignement des emprises publiques existantes ou prévues.

Le retrait maximal autorisé au titre du solde de 20% du linéaire de façade ne pourra en aucun cas dépasser 10 mètres.

5.3. Pour les secteurs 2UB et 3UB :

Les façades sur voie des constructions seront implantées sur 80 % de leur linéaire total :

à l'alignement des emprises publiques existantes ou prévues ;

et/ou, en tout ou partie, avec un retrait maximal de 2 mètres par rapport à la limite des emprises publiques existantes ou prévues.

Le retrait maximal autorisé au titre du solde de 20% du linéaire de façade ne pourra en aucun cas dépasser 10 mètres.

Pour le secteur 4UB :

Les façades des constructions seront implantées sur 70 % de leur linéaire total :

en limite des emprises publiques existantes ou prévues

et/ou, en tout ou partie, avec un retrait maximal de 5 mètres par rapport à celle ci.

Le retrait maximal autorisé au titre du solde de 30% du linéaire de façade ne pourra en aucun cas dépasser 10 mètres.

Pour le secteur 5UB :

Les façades des constructions seront implantées sur 90 % de leur linéaire total :

en limite des emprises publiques existantes ou prévues

et/ou, en tout ou partie, avec un retrait minimal de 2 mètres par rapport à celle ci.

Voies ferrées : Toute construction devra être édifiée à 6 mètres minimum du domaine SNCF (Servitude d'utilité publique T1).

ARTICLE UB 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

6.1. Dans les secteurs UB, 1UB1, 2UB et 3UB, pour les constructions situées au-delà d'une bande de constructibilité principale d'une profondeur de 20 mètres à partir de l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer et pour les secteurs 4UB et 5UB

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.

6.2. Dans les secteurs UB, 1UB1, 2UB et 3UB, pour les parcelles jouxtant l'alignement de l'Avenue de l'Europe, des voies publiques jouxtant cette avenue, de l'Avenue de la Pompignane et G. Frêche et/ou situées dans une bande de constructibilité principale d'une profondeur de 20 mètres à partir de l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer :

Les constructions doivent être édifiées sur une limite latérale au moins afin de privilégier le caractère dominant des continuités bâties.

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 :

- créer une transparence paysagère ;
- et d'implanter une aire de stationnement paysagée ou un espace ouvert au public.

A défaut, les constructions devront s'implanter en respectant un recul minimal de 4 mètres depuis la limite séparative.

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 :

- soit sur cette même limite séparative, de façon contiguë,
- soit en respectant un recul minimal de 8 mètres.

6.3. Pour le secteur 1UB2 :

Dans une bande de constructibilité principale d'une profondeur de 20 mètres à partir de l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.

La réalisation d'annexe ne sera pas appréhendée au titre de l'édification en limite latérale.

Au-delà de cette bande de constructibilité principale, les constructions devront s'implanter :

- soit sur la limite séparative à condition de respecter une hauteur maximale de 4 mètres, Dans ce cas, 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.
- soit en respectant un recul 4 mètres.

6.4 Pour le secteur 1UB3 :

Les constructions devront s'implanter à une distance minimale de 5 m. des limites séparatives.

6.5. Pour le secteur 6UB:

Les constructions devront s'implanter :
soit sur la limite séparative,
soit en respectant un recul de 4 mètres.

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 :

soit sur cette même limite séparative, de façon contiguë,
soit en respectant un recul minimal de 8 mètres.

Ne sont pas concernés par ces règles, dans la limite de la parcelle et du droit des tiers: Les débords de toiture, les corniches, les escaliers extérieurs non fermés, les balcons à condition que le nu de la façade respecte la marge de recul.

Des implantations différentes sont admises pour les ouvrages de faible importance nécessaires au fonctionnement des services publics ou réalisées dans un but d'intérêt collectif (installation de chauffage collectif ayant recours à des énergies renouvelables, abris conteneurs déchets, WC, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abri de voyageurs...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

ARTICLE UB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

7.1. Dans les secteurs UB, 1UB1, 1UB2 et 1UB3, 2UB, 3UB et 6 UB, pour les parcelles jouxtant l'alignement de l'Avenue de l'Europe, des voies publiques jouxtant cette avenue, de l'Avenue de la Pompignane et G. Frèche et/ou situées dans une bande de constructibilité principale d'une profondeur de 20 mètres à partir de l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer :

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.

7.2. Dans les secteurs UB, 1UB1, 1UB2, 1UB3, 2UB, 3UB et 6 UB pour les parcelles situées au-delà d'une bande de constructibilité principale d'une profondeur de 20 mètres à partir de l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer et pour les secteurs 4UB et 5UB :

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.

Les piscines pourront être implantées différemment en respectant toutefois un recul minimal de 1 mètre par rapport aux limites séparatives. La distance comptée horizontalement de tout point du local technique (machinerie) au point le plus proche de la limite parcellaire doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. Il devra être conçu de manière à ne causer aucune gêne pour le voisinage.

Des implantations différentes sont admises pour les ouvrages de faible importance nécessaires au fonctionnement des services publics ou réalisées dans un but d'intérêt collectif (installation de chauffage collectif ayant recours à des énergies renouvelables, abris conteneurs déchets, WC, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abri de voyageurs...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

ARTICLE UB 8 : EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE UB 9 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant terrassement jusqu'au niveau de l'égout du toit du bâtiment.

Les installations et ouvrages techniques tels que cheminées, réservoirs, machineries, chaufferies, capteurs solaires et autres ouvrages nécessaires au fonctionnement des installations, ne sont pas appréhendés dans le calcul de la hauteur admise. Ces installations et ouvrages devront être intégrés dans le volume de couronnement de façon à recevoir un traitement esthétique, être intégré à la construction ou n'être pas visible depuis le sol naturel.

En cas de toits terrasses, les acrotères devront avoir une hauteur suffisante pour masquer les superstructures en toiture et notamment les panneaux solaires et photovoltaïques.

Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en section de 30 mètres et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

Hauteur maximale :

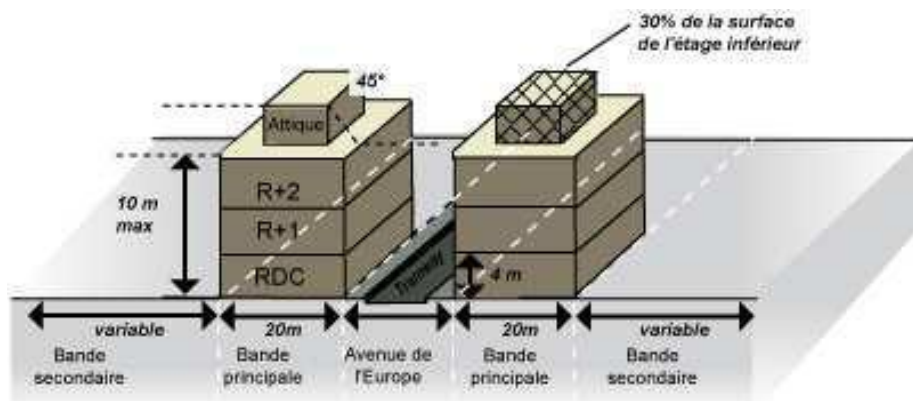
La hauteur maximale des constructions est fixée à :

En secteur UB et 1UB1 : 10,00 m avec au plus 3 niveaux (R+2) sauf dispositions spécifiques inscrites à l'OAP « Avenue de l'Europe ».

Un niveau supplémentaire d'attique en R+3 (hauteur maximale à 13,50 m) pourra être autorisé à la double condition de :

- . ne pas développer une surface supérieure à 30 % de la SHON développée au niveau inférieur (en R+2)
- . et de s'implanter en retrait du nu des façades sur voie et façades latérales en respectant un angle de 45°

Le respect de cet angle de 45° est prescrit depuis le haut de la dalle du niveau inférieur. Cette condition de retrait du nu des façades respectant un angle de 45° n'est pas requise concernant les façades s'ouvrant sur des cours intérieures (patio)



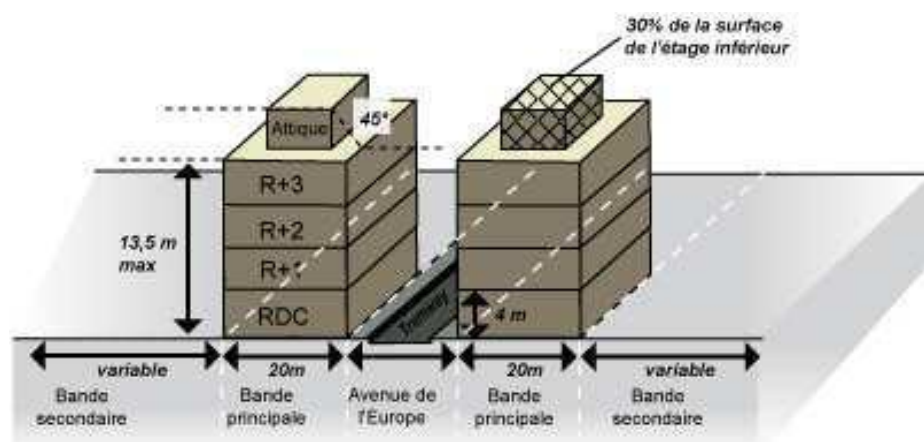
En secteur 1UB2 : 13,50 m avec au plus 4 niveaux (R+3).

Un niveau supplémentaire d'attique en R+4 (hauteur maximale à 17 m) pourra être autorisé à la double condition de :

. ne pas développer une surface supérieure à 30 % de la SHON développée au niveau inférieur (en R+3)

. et de s'implanter en retrait du nu des façades sur voie et façades latérales en respectant un angle de 45°

Le respect de cet angle de 45° est prescrit depuis le haut de la dalle du niveau inférieur. Cette condition de retrait du nu des façades respectant un angle de 45° n'est pas requise concernant les façades s'ouvrant sur des cours intérieures (patio)



En secteur 1UB3 : 30,00 m avec au plus 10 niveaux (R+9).

En secteur 2UB : 10,00 m avec au plus 3 niveaux (R+2).

En secteur 3UB : 10,00 m avec au plus 3 niveaux (R+2).

En secteur 4UB : 12,50 m avec au plus 4 niveaux (R+3).

En secteur 5UB : 28,00 m avec au plus 9 niveaux (R+8).

En secteur 6UB : 17,00 m avec au plus 5 niveaux (R+4).

Un niveau supplémentaire d'attique en R+5 (hauteur maximale à 20 m) pourra être autorisé à la condition de ne pas développer une surface supérieure à 50 % de la surface de plancher développée au niveau inférieur (en R+4).

Les constructions doivent être édifiées en respectant les conditions de hauteur maximale de construction fixées dans l'orientation d'aménagement et de programmation spécifique à ce secteur 6UB.

Afin de conserver ou de renforcer l'unité et la cohérence des linéaires commerciaux, les vitrines des rez-de-chaussée à usage commercial devront respecter une hauteur minimale de 4 m pour les constructions édifiées dans les secteurs 1UB, 1UB1, 1UB2, 1UB3, 4UB, 5UB et 6UB et/ou à l'alignement des Avenues de l'Europe, G. Frêche et de la Pompignane et/ou pour les parcelles intéressées par le linéaire d'activités précisé en document graphique.

Le nombre de niveaux réalisés en souterrain ou semi enterrés n'est pas comptabilisé au titre des exigences de niveaux ci-dessus présentées.

La partie en élévation ou de décaissement des niveaux de stationnement semi enterrés ne devra pas dépasser une hauteur de 1 mètre mesurée à parti du sol naturel avant terrassement.

ARTICLE UB 10 : ASPECT EXTERIEUR

Les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte par leur situation, volume, aspect, rythme ou la coloration des façades au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tours, pigeonnier...)

Afin de garantir un caractère d'ensemble à l'agglomération, les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes :

1. Toitures

Les toitures en pente seront couvertes en tuiles rondes, de teintes claires, de préférence vieilles ou anciennes. Les toitures en pente devront adopter une pente de 20 à 35 %. Les lucarnes et « chiens assis » sont interdits.

Les toitures d'un autre type que les toitures en pente et en tuiles rondes mais pouvant présenter un intérêt architectural pourront être autorisées.

A ce titre, seront notamment admis :

- Les toitures terrasses, végétalisées ou non, accessibles ou non
- Les toitures en zinc ou cuivre
- Les verrières en verre avec structure acier ou aluminium profil fin.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés en toiture en pentes à condition d'être intégrés à la couverture, dans le plan de la toiture sans débord ni saillie.

2. Caractère et expression des façades

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin bien que des traitements différenciés entre façades ou sur une même façade puissent être admis. La façade sur rue sera toujours traitée en façade principale.

En bordure de voie, aucune façade aveugle ne sera admise.

La polychromie des façades devra figurer dans les documents graphiques de la demande d'autorisation d'occupation des sols.

Les couleurs d'enduit seront naturelles, dans des teintes pastel et dans des tons traditionnels de la région. Les teintes vives (mais non agressives) ne peuvent être admises que ponctuellement et dans le cadre d'une démarche architecturale justifiée.

Les utilisations du bois, du béton architectonique, de l'acier et de la pierre en façades sont autorisées dans le cadre d'une démarche architecturale justifiée. Les vérandas sont admises.

Les climatiseurs ou autres appareils ne peuvent en aucun cas être apposés en façade mais doivent être engravés et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillies par rapport au nu de la façade.

3. Matériaux

L'imitation de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts sont interdits.

4. Clôtures.

Les clôtures doivent être conçues dans le cadre du projet architectural dont elles font partie intégrante, de façon cohérente avec celui-ci et les constructions et clôtures avoisinantes.

La hauteur maximale des clôtures ne devra pas excéder 2 mètres entre limites séparatives et en bordure du domaine public (hauteur mesurée depuis la voie).

Cette hauteur maximale devra être réduite en cas de gêne pour la sécurité (manque de visibilité)

Toutefois, pour les murs anciens (en pierres), la reconstruction à l'identique est autorisée. Lorsque la nature et la configuration du terrain naturel la rendent nécessaire, la construction d'un mur de soutènement est autorisée.

L'intégration des compteurs dans le corps de la construction ou de la clôture sera privilégiée.

ARTICLE UB 11 : STATIONNEMENT

Dispositions générales :

Le stationnement et la manœuvre des véhicules, y compris les "deux roues", qui correspondent aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet. Pour l'application de cet article, la définition de la surface de plancher hors œuvre nette est celle qui est donnée par l'article R.112-2 du Code de l'urbanisme. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès et dégagements.

Chaque emplacement de stationnement devra avoir à minima une largeur de 2,5 mètres et une longueur de 5 mètres. La largeur minimale sera portée à 3,30 m pour un emplacement accessible aux personnes handicapées.

Dispositions particulières pour le stationnement des bicyclettes et voitures d'enfants

Pour les constructions comportant une surface hors œuvre nette égale ou supérieure à 300m², la réalisation de locaux destinés au stationnement des vélos d'une superficie minimale de 10 m² et d'une superficie maximale de 25 m² sera exigée. Ces locaux devront être répartis par unité d'habitation. Les places devront être abritées dans un local ou un espace clos et ajouré, facilement accessibles et équipées d'arceaux. La moitié des locaux

destinés au stationnement des vélos et voitures d'enfants devra être réalisée en rez de chaussée de l'opération (en nombre et en superficie)

Le nombre de places de stationnement deux roues non motorisés sera déterminé à raison de :

1 m² par logement de moins de 3 pièces au minimum et 1,5 m² au minimum par logement de 3 pièces et au-delà.

1 m² par tranche de 50 m² de bureaux, équipements, service, locaux d'activités artisanales, surface de vente de commerce.

Pour les locaux d'enseignement : 2 m² au minimum par classe primaire, 10 m² au minimum par classe secondaire et technique et 7 m² au minimum pour 100 m² de SHON de locaux destinés à la recherche et à l'enseignement supérieur.

Dispositions particulières pour le stationnement des véhicules automobiles:

3.1. Les capacités de stationnement automobile :

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ils sont le plus directement assimilables.

Un terrain situé partiellement en périmètre de desserte tramway au sens du présent règlement ne sera soumis à l'application exclusive des règles de stationnement spécifiques lui correspondant que si une part majoritaire de la surface de la parcelle relève de ce périmètre. A défaut, il sera soumis de façon exclusive à l'application des règles précisées par le paragraphe 3.1.1.

3.1.1. Dans les secteurs UB, 1UB1, 1UB2, 1UB3, 2UB, 3UB et 6UB (hors périmètres de desserte par le tramway) :

Le nombre de places de stationnement ne pourra être inférieur à :

une place par logement de moins de 100 m² de surface de plancher,
deux places par logement de plus de 100 m² de surface de plancher,
une place par chambre d'hôtel pour les constructions à usage hôtelier,
une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher commencée pour les constructions à usage de bureau, service, équipement, activités,
une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de vente pour le commerce.

3.1.2. Pour les secteurs 4UB et 5UB

Le nombre de places de stationnement ne pourra excéder une capacité maximale de :
deux places par logement,
une place par tranche de 300 m² de surface de vente ou d'activités pour les constructions à usage de bureau, commerce, service, équipement, activités.

3.1.3. Dans les périmètres de desserte par le tramway :

Nonobstant les capacités de stationnement requises au titre du paragraphe 3.1.1 précédent dont l'application est écartée dans les périmètres de desserte par le tramway et sans préjudice des autres règles dudit paragraphe qui restent applicables :

Pour les constructions situées en tout ou parties dans les périmètres de desserte par le tramway définis dans les documents graphiques (rayon d'attractivité de 300 m depuis le

point le plus proche du linéaire d'itinéraire tramway), le nombre de places de stationnement ne pourra excéder une capacité maximale de :

- deux places par logement.
- une place par chambre d'hôtel pour les constructions à usage hôtelier
- une place de stationnement par tranche de 60 m² de SHON commencée pour les constructions à usage de bureau, service, équipement, activités,
- une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de vente pour le commerce,

Pour les constructions situées en tout ou parties dans les périmètres de desserte par le tramway définis dans les documents graphiques (rayon d'attractivité de 300 m depuis le point le plus proche du linéaire d'itinéraire tramway), le nombre de places de stationnement ne pourra être inférieur à:

- une place pour 45 m² de SHON pour les constructions à usage d'habitation
- une demi place par chambre d'hôtel pour les constructions à usage hôtelier
- une place de stationnement par tranche de 80 m² de SHON commencée pour les constructions à usage de bureau, service, équipement, activités,
- une place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de vente pour le commerce

Un terrain situé partiellement en périmètre de desserte tramway au sens du présent règlement ne sera soumis à l'application exclusive des règles de stationnement spécifiques lui correspondant que si une part majoritaire de la surface de la parcelle relève de ce périmètre. A défaut, il sera soumis de façon exclusive à l'application des règles précisées par le paragraphe 3.1.1. »

3.2. Les conditions d'aménagement des emplacements de stationnement

Pour tous les secteurs :

Dans le cas d'opération d'ensemble, au moins une demi place supplémentaire par logement (parking visiteurs) devra être prévue dans le périmètre d'opération, sur l'espace commun et en accès libre au domaine public soit en accompagnement de la voirie (stationnement latéral) soit en placettes collectives. Le calcul des emplacements requis à ce titre sera arrondi à l'unité supérieure pour 0,5.

Au delà d'une surface de 500 m², toute zone de stationnement doit être munie de dispositifs permettant la limitation de l'imperméabilisation des sols selon les dispositions générales relatives à la gestion des eaux pluviales.

A ce titre, au-delà d'une surface de 500m², toute zone de stationnement doit posséder :

- des dispositifs permettant de limiter l'imperméabilisation des sols (chaussées réservoirs, graviers, noues....)
- des dispositifs de dépollution (ouvrage de rétention/décantation, dispositif de dépollution compacts)

Pour les secteurs UB et 1UB2 et 1UB3 :

La totalité des places de stationnement propres au logement devra être aménagée dans les emprises bâties, en sous sol ou en sous sol partiel.

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

Cas particuliers :

Dans le cadre de projet de réhabilitation, de changement de destination, d'extension par surélévation de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et/ou pour des projets de construction générant un besoin de stationnement souterrain global inférieur à 10 places de stationnement automobile, le constructeur pourra s'affranchir de ses obligations de réalisation d'emplacements de stationnement souterrains en réalisant ces places en aérien, sous réserves :

- d'implanter les places nécessaires sur la partie arrière de la parcelle, opposée à la voirie,
- d'attester de l'impossibilité ou des difficultés architecturales ou techniques
- d'aménager en souterrain sur le terrain les places requises,
- que leur aménagement s'insère dans le tissu environnant, compte tenu de ses caractéristiques dominantes.

Rappel :

Nonobstant les règles définies ci-dessus ; il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra s'affranchir de ses obligations par trois moyens :

l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;

l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation ;

et, à défaut ; par le paiement de la participation mentionnée à l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UB 12 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Espaces libres :

Au sein des secteurs 1UB1 et 1UB3 :

Toute nouvelle opération doit respecter une surface d'espaces libres de minimum 45% de l'unité foncière.

Ces espaces libres comprendront uniquement 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 des espaces libres tous les espaces accessibles aux autres véhicules.

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 libre.

Dans le cas d'une nouvelle plantation, l'arbre doit se situer à 3 mètres minimum des limites de l'unité foncière et à une distance de 5 mètres d'une surface incompatible avec le développement du système racinaire.

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.

Dans tous les autres secteurs :

Toute nouvelle construction doit posséder au minimum 20 % d'espaces libres par rapport à l'emprise globale du terrain.

Lorsqu'un projet fait partie d'une opération d'aménagement (ZAC, permis d'aménager, lotissement), l'obligation de prévoir au minimum 20 % d'espaces libres s'applique de manière globale à l'ensemble de l'emprise de l'opération d'aménagement.

Les espaces libres sont constitués des surfaces hors emprises bâties et n'incluent pas :

- les trémies d'accès aux bâtiments,
- les accès et surfaces de stationnement imperméabilisés,
- les piscines non couvertes (plan d'eau hors margelles et terrasses).

50% de ces espaces libres doivent être laissés en pleine terre.

Dans l'hypothèse où un projet ne présente pas le minimum requis d'espaces libres des mesures compensatoires sont autorisées avec les coefficients pondérateurs suivants :

- Coefficient 1 pour les espaces laissés en pleine terre.
- Coefficient 0.5 pour les surfaces végétalisées possédant une épaisseur de terre d'au moins 1 mètre, y compris la couche drainante.
- Coefficient 0.3 pour les toitures et terrasses végétalisées présentant une épaisseur de terre d'au moins 0.50 m, y compris la couche drainante.
- Coefficient 0.2 pour les murs végétalisés et autres toitures et terrasses végétalisées.

En tout état de cause, ces mesures compensatoires ne pourront s'attacher qu'à la moitié des espaces libres, l'autre moitié devant être impérativement laissée en pleine terre.

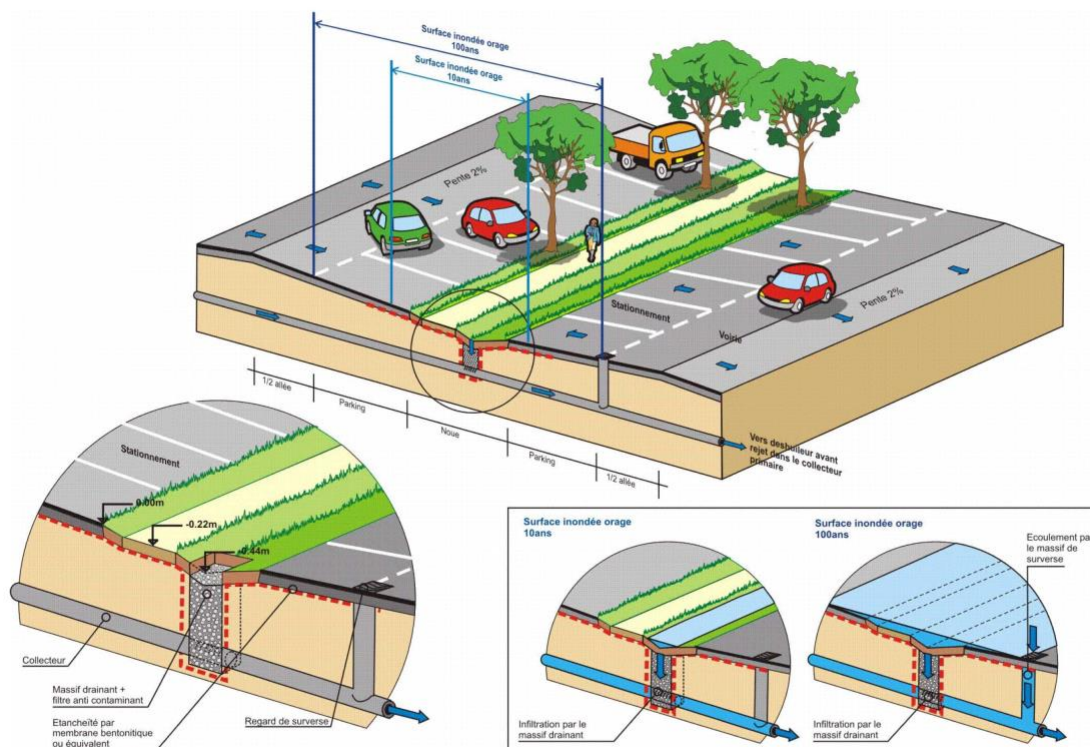
Dans les opérations dépassant 3000 m² de SHON d'habitat à usage d'habitation, une aire de jeux ou de loisirs sera exigée.

A l'intérieur de toute nouvelle parcelle les mesures suivantes pourront être prises :

Séparer les espaces verts des espaces imperméabilisés par une margelle d'une quinzaine de cm de hauteur, pour éviter le rejet du ruissellement lié aux espaces verts vers le domaine public.

Favoriser l'utilisation de matériaux perméables ou poreux pour les voies, zones de parking et cheminements internes à la parcelle.

Schéma de principe de récupération pour les zones de stationnements



Plantations :

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de 1 arbre de haute tige **ou une pergola plantée** pour 4 places de stationnement (arbres à grand et moyen développement, de circonférence 14-16, avec un minimum de 2,5 m³ de terre végétale au pied de l'arbre). Des dispositifs d'arrosage automatique (de type goutte à goutte) sont préconisés.

Dans les secteurs UB, 1UB1, 1UB2 et 1UB3, afin d'assurer une homogénéité de l'espace végétal, une palette végétale sera imposée :

- dans la bande de constructibilité principale d'une profondeur de 20 mètres à partir de l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer
- sur les aires de stationnement paysagées et les espaces ouverts au public.

Dans ces secteurs, les plantations d'arbres de haute tige devront se référer aux essences suivantes : mélias (mélia azadarach), palmiers (palmiers) prunus, tilleuls argentés (tilia tomentosa), micocoulier (celtis australis), ginkgo biloba, olivier (olea europea) et liquidambar (copalme d'amérique).

La palette végétale pourra être consultée en Mairie. Le pétitionnaire précisera le détail des essences choisies dans sa demande.

CHAPITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE

La Z.A.C. des Allées de César constitue la zone UC et comprend six secteurs réglementaires :

Le secteur UC I est destiné aux logements collectifs R + 2 maximum accompagnés de commerces organisés autour de la place du Forum. Il pourra également être réalisé des logements individuels en bande type maison de village (R+2) dans le seul sous secteur UC Ia.

Le secteur UC II est préférentiellement voué à l'habitat dense groupé avec du bâti continu, constitué d'une suite de maisons ou de constructions semi-collectives encadrant des espaces collectifs (place centrale, cours urbaines).

Le secteur UC III est préférentiellement voué à l'habitat, de densité moyenne organisé principalement de maisons individuelles (lotissement et groupe d'habitation).

Le secteur UC IV est voué à l'habitat individuel aéré.

~~Le secteur UC V est destiné à recevoir des équipements publics, dont éventuellement, un groupe scolaire, une halte-garderie, une maison de quartier, ou des équipements sportifs.~~

Le secteur UC VI est constitué de zones inconstructibles servant :

- de protection visuelle UC VI. 1
- de zones vertes plantées supportant des bassins de rétention UC VI. 2 – UC VI. 3
- de zones de protection de la voie Domitienne UC VI. 4
- de zones d'espaces libres aménagés à proximité de la place centrale UC VI. 5

Les secteurs UC I, UC II et UC III peuvent comporter des commerces, des équipements hôteliers, ou para hôteliers

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Pour l'ensemble des secteurs :

1 – Les constructions à usage agricole et/ou forestier, d'industrie, les entrepôts; l'artisanat de moyenne et grande surface (superficie égale ou supérieure à 100 m²)

2 – Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises aux dispositions de la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976, telles qu'elles sont définies à l'article 44 Alinéa 2 du décret n° 77-1133 du 21 septembre 1977, ainsi que les installations pouvant présenter des dangers ou des inconvénients pour la commodité du voisinage, la santé, la

sécurité, la salubrité publique, à l'exception de celles qui sont nécessaires au fonctionnement d'une zone centrale d'habitations.

3 – Les modes d'occupation du sol visés à l'article R.442.2 alinéa a et b du Code de l'Urbanisme, à l'exception des aires de jeux et de sports n'apportant aucun danger ou inconvénient pour la commodité du voisinage et des aires de stationnement ouvertes au public.

4- Le stationnement de caravanes soumis à autorisation au titre de l'Article R.443.4 du Code de l'Urbanisme.

5 – L'aménagement de terrain de camping visé à l'Article R.142.4 du Code de l'Urbanisme.

6 – L'ouverture de carrières

7 – L'aménagement de terrains de stationnement de caravanes, visé à l'article R.443.7 du Code de l'Urbanisme.

8 – L'implantation d'habitations légères de loisirs, de caravanes, visée à l'article R.443.2 du Code de l'Urbanisme, ainsi que l'aménagement de terrains à cet usage.

9 – Les forages.

Pour les secteurs UC II et UC III :

l'hébergement hôtelier.

Pour le secteur UC IV :

Les constructions à usage de commerce, de petit artisanat (superficie égale ou inférieure à 100 m²), de bureaux, de service
l'hébergement hôtelier.

Pour le secteur UC V :

~~Les constructions à usage de commerce, de petit artisanat (superficie égale ou inférieure à 100 m²), de bureaux, de service~~
~~Les constructions à usage d'habitation sauf exception organisée par l'article UC V.2~~
~~l'hébergement hôtelier.~~

Pour le secteur UC VI :

Les constructions à usage de commerce, de petit artisanat (superficie égale ou inférieure à 100 m²), de bureaux, de service
Les constructions à usage d'habitation
l'hébergement hôtelier.

ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Pour l'ensemble des secteurs :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif ;
Les affouillements et exhaussements visés à l'Article R.442.2 alinéa c du Code de l'Urbanisme, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité du sol ou l'écoulement des eaux, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

Dans tous les cas, les terrassements et remblaiements devront être limités, au regard du projet présenté et tenir compte, au maximum de la topographie naturelle du site.

Pour les secteurs UC I, UC II et UC III:

~~– Les constructions à usage d'habitation,~~

~~Dans l'ensemble de la zone, tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager ou déclaration préalable valant division, comportant des surfaces d'habitation doit prévoir d'affecter :~~

- ~~• Au moins 30% de la surface de plancher destinée à l'habitation au logement social aidé par l'Etat pour les projets dont la totalité de ladite surface est supérieure ou égale à 1200 m².~~
- ~~• Au moins 20% de la surface de plancher destinée à l'habitation au logement en accession « abordable » et au moins 30% de la surface de plancher destinée à l'habitation au logement social aidé par l'Etat pour les projets dont la totalité de ladite surface est supérieure ou égale à 2000 m²~~

~~Lorsqu'un projet fait partie d'une opération d'aménagement (ZAC, permis d'aménager, lotissement), l'obligation d'affecter 30% des surfaces de logement réalisés au logement social et, le cas échéant, 20% de la surface de plancher destinée à l'habitation au logement en accession « abordable » s'applique de manière globale à l'ensemble des surfaces d'habitation prévues dans l'opération.~~

~~De même, en cas de division d'une propriété foncière non soumise à la procédure de lotissement ou de permis d'aménager, les quota de 30 % de logements sociaux et 20% de logement en accession « abordable » s'appliquent globalement à l'ensemble des surfaces d'habitation projetées sur l'unité foncière d'origine.~~

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 destination d'habitation 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 identifiés par délibération du Conseil de Métropole relative à la définition de l'accession abordable sur le territoire de la Métropole », délibération à laquelle il conviendra de se reporter en annexe du PLU :

- - Le Prêt Social Location-Accession (PSLA) ;
- - 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.

Logements locatifs sociaux (LLS)

Dans l'ensemble de la zone, 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 destination d'habitation supérieures ou égales à 800 m² doit prévoir au moins 33 % du nombre de logements et au moins 25 % de surface de plancher affectés au logement locatif social (LLS).

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 peut 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

En dehors des Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) : dans l'ensemble de la zone, 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 destination d'habitation supérieures ou égales à 2000 m², doit prévoir au moins 20 % du nombre de logements en accession abordable dont au moins 50 % financé via des Prêts Sociaux Location-Accession (PSLA) ou faisant l'objet de Baux Réels Solidaires (BRS).

A l'intérieur des Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) : dans l'ensemble de la zone, 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 destination d'habitation supérieures ou égales à 2000 m², doit prévoir au moins 20 % du nombre de logements en accession abordable 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 destination d'habitation supérieures ou égales à 2 000 m² et prévoyant d'affecter la totalité de la surface de plancher destinée à l'habitation 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 destination d'habitation supérieures ou égales à 2 000 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.

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 destination d'habitation 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 destination d'habitation 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 destination d'habitation déjà autorisés, seulement si les logements restant à autoriser à partir du 1er janvier 2023 représentent au moins 30% du programme global de logements de l'opération.

Si les logements restant à autoriser à partir du 1er janvier 2023 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.

Les locaux à usage de commerces, de services, de bureaux et d'activités liées à la vocation d'habitat du secteur, sous réserve qu'il n'en résulte pas un accroissement des nuisances et des risques pour le voisinage.

Les constructions à usage d'artisanat de petite surface (moins de 100 m²) et sous réserve qu'il n'en résulte pas un accroissement des nuisances et des risques pour le voisinage. Ce seuil de superficie s'appréhende par local et non par opération.

Pour le secteur UC I,

l'hébergement hôtelier.

Pour le secteur UC IV :

— ~~Les constructions à usage d'habitation,~~

~~Dans l'ensemble de la zone, tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager ou déclaration préalable valant division, comportant des surfaces d'habitation doit prévoir d'affecter :~~

- ~~• Au moins 30% de la surface de plancher destinée à l'habitation au logement social aidé par l'Etat pour les projets dont la totalité de ladite surface est supérieure ou égale à 1200 m².~~
- ~~• Au moins 20% de la surface de plancher destinée à l'habitation au logement en accession « abordable » et au moins 30% de la surface de plancher destinée à l'habitation au logement social aidé par l'Etat pour les projets dont la totalité de ladite surface est supérieure ou égale à 2000 m²~~

~~Lorsqu'un projet fait partie d'une opération d'aménagement (ZAC, permis d'aménager, lotissement), l'obligation d'affecter 30% des surfaces de logement réalisés au logement social et, le cas échéant, 20% de la surface de plancher destinée à l'habitation au logement en accession « abordable » s'applique de manière globale à l'ensemble des surfaces d'habitation prévues dans l'opération.~~

~~De même, en cas de division d'une propriété foncière non soumise à la procédure de lotissement ou de permis d'aménager, les quotas de 30 % de logements sociaux et 20% de logement en accession « abordable » s'appliquent globalement à l'ensemble des surfaces d'habitation projetées sur l'unité foncière d'origine.~~

Tout projet soumis a permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation 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 identifiés par délibération du Conseil de Métropole relative à la définition de l'accession abordable sur le territoire de la Métropole », délibération à laquelle il conviendra de se reporter en annexe du PLU :

- - Le Prêt Social Location-Accession (PSLA) ;
- - 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.

Logements locatifs sociaux (LLS)

Dans l'ensemble de la zone, 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 destination d'habitation supérieures ou égales à 800 m² doit prévoir au moins 33 % du nombre de logements et au moins 25 % de surface de plancher affectés au logement locatif social (LLS).

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 peut 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

En dehors des Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) : dans l'ensemble de la zone, 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 destination d'habitation supérieures ou égales à 2000 m², doit prévoir au moins 20 % du nombre de logements en accession abordable dont au moins 50 % financé via des Prêts Sociaux Location-Accession (PSLA) ou faisant l'objet de Baux Réels Solidaires (BRS).

A l'intérieur des Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) : dans l'ensemble de la zone, 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 destination d'habitation supérieures ou égales à 2000 m², doit prévoir au moins 20 % du nombre de logements en accession abordable 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 destination d'habitation supérieures ou égales à 2 000 m² et prévoyant d'affecter la totalité de la surface de plancher destinée à l'habitation 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 destination d'habitation supérieures ou égales à 2 000 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.

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 destination d'habitation 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 destination d'habitation 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 destination d'habitation déjà autorisés, seulement si les logements restant à autoriser à partir du 1er janvier 2023 représentent au moins 30% du programme global de logements de l'opération.

Si les logements restant à autoriser à partir du 1er janvier 2023 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.

L'exercice des professions libérales sous réserve qu'il n'en résulte pas un accroissement des nuisances et des risques pour le voisinage.

Pour le secteur UC V :

~~Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes si elles sont destinées au logement de personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des équipements publics du secteur.~~

Pour le secteur UC VI :

Les terrassements nécessaires à la réalisation des bassins de rétention (UC VI.2 – UC VI. 3)

La réalisation d'une passerelle piétonne à l'entrée Nord de la ZAC (UC VI. 4) sur la voie Domitienne.

Les plantations et tout aménagement lié à la création d'espaces verts.

Les zones UC VI. 4 – UC VI. 5 peuvent être aménagées en espaces de jeux à condition de n'apporter aucune nuisance à l'environnement existant

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 : ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée dont les caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile. Ces accès et voiries devront être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les terrains qui ne disposent pas d'une desserte sur voie publique ou privée doivent bénéficier d'un passage aménagé sur fond voisin (servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil) dont les caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux mêmes exigences.

Accès : En application de l'article R.111-4 2° et dernier alinéa, le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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 est la moindre.

Création de voie : Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Dans tous les cas, aucune voie ne doit avoir une

largeur de plate-forme (partie roulante, hors trottoirs) inférieure à 2,75 mètres par sens de circulation.

Les caractéristiques des voies nouvelles, y compris les aménagements cyclables ou les chemins piétons, peuvent être soumises à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de la zone. Elles devront respecter les recommandations annexées au présent règlement et mettant en place une hiérarchie d'espaces de voirie, notamment en ce qui concerne le gabarit des voies à adapter au niveau, aux enjeux et à la nature du trafic. Dans toute opération d'ensemble, une continuité de voirie avec les terrains ou opérations riverains doit être assurée.

Ces aménagements cyclables et piétons, devront respecter les critères de qualité tels que : principes de continuité et de sécurité des cheminements, application des normes AFNOR en faveur des personnes à mobilité réduite, jalonnements et signalisation des itinéraires.

La « Charte de l'accessibilité des modes doux » annexée au présent règlement devra être respectée, notamment en ce qui concerne le gabarit des cheminements piétonniers, des différentes typologies de pistes cyclables.

A titre d'exemple :

- Pistes unidirectionnelle et bi directionnelle :

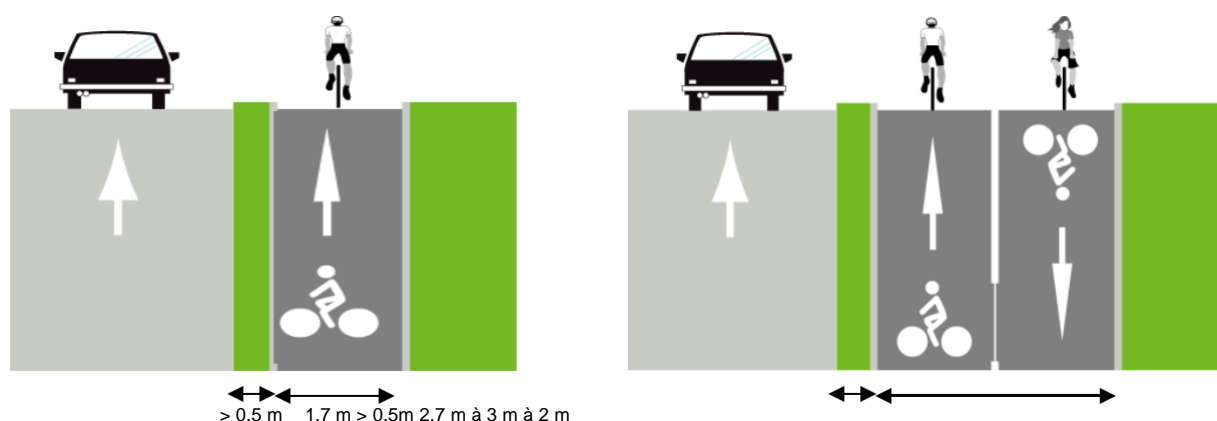
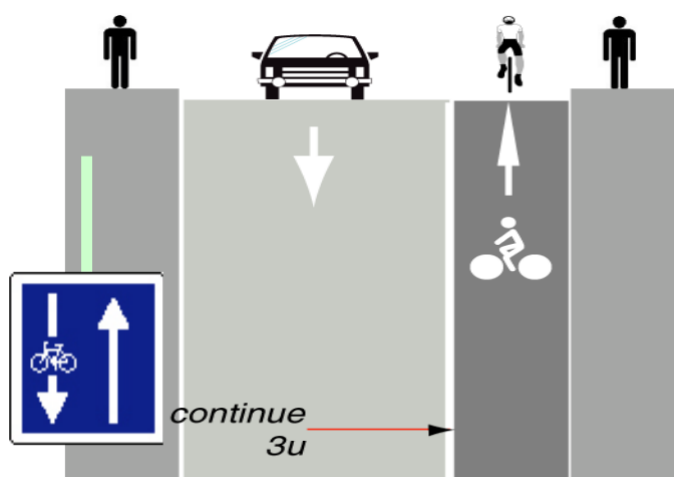


Schéma de principe d'une piste unidirectionnelle

Schéma de principe d'une piste bidirectionnelle

Source : Charte de l'accessibilité des modes doux, mai 2006

Contresens cyclable :



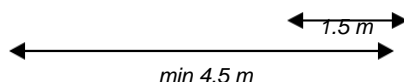
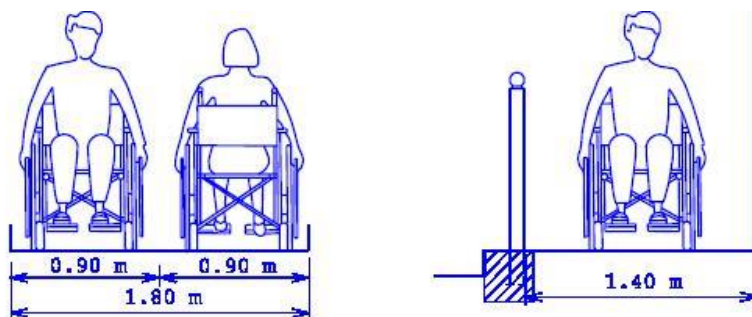


Schéma de principe d'un contresens avec marquage sans stationnement

- Cheminement accessible aux personnes à mobilité réduite:



L'espace utile de cheminement

L'aménagement de toute nouvelle zone urbaine, qu'il s'agisse d'habitat comme d'activités, donnera lieu à une réflexion sur la **création de raccourcis piétons et cyclables**

Afin de favoriser les relations urbaines en assurant le débouché des voies à chacune de leurs extrémités, la réalisation de voies en impasse ne sera autorisée qu'à titre temporaire ou titre définitif si :

- elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent et ne compromettent pas un itinéraire piétonnier et/ou cyclable cohérent
- elles ne desservent pas plus de 5 constructions
- leur linéaire est inférieur ou égal à 30 mètres
- elles prévoient l'intégration d'un local technique destiné au stockage des déchets ménagers directement accessible depuis le domaine public.

ARTICLE UC 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau : Toute occupation et utilisation du sol admise doit être raccordée aux réseaux publics d'alimentation en eau potable présentant des caractéristiques suffisantes et situées au droit du terrain d'assiette.

4.2. Assainissement des eaux usées :

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

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel.

Toute construction, ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement d'assainissement applicable à la commune de Castelnau Le Lez.

Tout projet devra être conforme aux directives pour l'établissement des dossiers d'assainissement (note D.E.D.A. définie à l'annexe sanitaire) auxquelles il conviendra de se reporter.

4.3. Eaux pluviales :

Si le réseau existe, les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant : Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Dans ce même cas, le constructeur doit prendre toutes dispositions préalables et conformes à l'avis des services techniques de la commune.

Des techniques de rétention doivent être mises en place selon les dispositions générales relatives à la gestion des eaux pluviales :

- pour les parcelles supérieures à 1500 m² et dont le coefficient d'imperméabilisation est supérieur à 40%
- pour les opérations d'aménagement d'ensemble au sens du présent règlement dont la superficie globale est supérieure à 1500 m² et dont le coefficient d'imperméabilisation ne peut être défini à ce stade de l'aménagement (non connaissance des emprises au sol des bâtiments, terrasses, trémies d'accès aux bâtiments, accès et surfaces de stationnement imperméabilisées, des piscines...)

Concernant le mode de calcul de cette rétention, il ne sera pas tenu compte de la situation existante avant l'opération considérée ni de l'amélioration de cette situation hydraulique.

Toute construction ou aménagement devra a minima présenter un bilan hydraulique neutre par rapport à la situation initiale pour un événement pluvial d' occurrence décennale.

De manière générale, il sera pris en compte un volume de rétention de 100 litres/m² imperméabilisé.

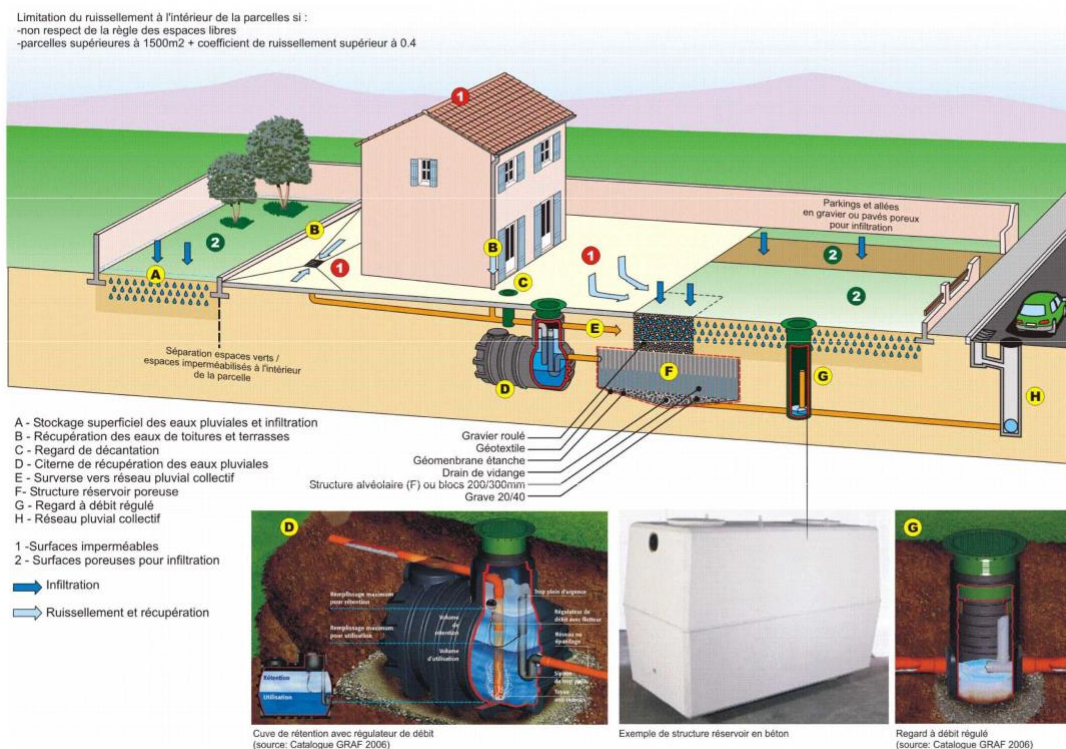
A ce titre, les techniques proposées sont notamment les suivantes :

- Stockage en citerne
- Toits stockants
- Stockage en structure réservoir poreuse
- Bassin de rétention sec (pour surface >2500m²)

Dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble; les dispositifs de rétention pluviale tels que les bassins de rétention devront être traités, sauf impossibilité technique avérée, en tant qu'espaces publics de qualité : Jardins, espaces verts, aire de jeux...

Les grandes surfaces imperméabilisées peuvent être soumises aux dispositions de l'article 10 de la loi sur l'Eau du 3 janvier 1992.

Schéma type de rétention à la parcelle



4.4 - Autres réseaux : Toutes les installations nouvelles doivent être réalisées en souterrain.
Electricité : Sauf cas d'impossibilité technique, le réseau moyenne tension doit être réalisé en souterrain, la distribution en énergie électrique basse tension doit être réalisée par câble souterrain ou par câble isolé pré assemblé ou posé.
Téléphonie, réseaux câblés : Le réseau téléphonique doit être réalisé en souterrain ou apposé en façade.

Il conviendra dans la mesure du possible de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables : chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompe à chaleur...

Sécurité incendie

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

L'utilisation du réseau public d'eau potable pour la défense incendie est admise ; toutefois, lorsqu'en raison de la nature du projet, les besoins définis par les services de secours excèdent les capacités de desserte du réseau public d'eau potable, le projet doit mettre en œuvre les moyens complémentaires nécessaires.

Déchets : Sauf impossibilité technique avérée, un emplacement à conteneur d'un accès direct sur la voie publique est exigé. Son emplacement en fonction de la situation du terrain ou du nombre de logements devra être clairement précisé sur toute demande d'autorisation d'occupation des sols. Cet emplacement devra être conçu pour permettre le stockage et la manutention sûrs et hygiéniques des conteneurs (point d'eau, évacuation, gabarit, couverture) conformément aux annexes sanitaires et prescriptions précisées en annexe.

ARTICLE UC 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Pour l'ensemble des secteurs :

En cas de retrait de l'alignement, cet espace devra faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage urbain environnant.

Sous réserve de ne pas s'ériger en « saillie » sur le domaine public, ne sont pas concernés par la règle de recul: Les débords de toiture, les « casquettes » ou auvents architecturaux, les corniches, les escaliers extérieurs non fermés à condition que le nu de la façade respecte la marge de recul.

Il peut être exigé une implantation des portails en recul de cinq mètres par rapport à l'alignement.

Les parkings privatifs non clos devront être réalisés en respectant les croquis annexés au présent règlement et ne pourront être supprimés. Des implantations à l'alignement des emprises publiques sont admises pour des projets de couverture de parkings privatifs non clos sous réserve du respect des croquis annexés au présent règlement.

Les piscines pourront être implantées différemment en respectant toutefois un recul minimal de 1 mètre par rapport à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique.

Des dispositions différentes sont admises pour les ouvrages de faible importance nécessaires au fonctionnement des services publics ou réalisées dans un but d'intérêt collectif (abris conteneurs déchets, WC, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abri de voyageurs...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

Pour les secteurs UC II, UC III, UC IV et UC V:

Les constructions doivent être édifiées en respectant une distance de 5 mètres depuis l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer. Cette distance est réduite à 3,00 m en bordure des voies piétonnes. Dans ce dernier cas, des implantations à l'alignement seront admises sur la limite s'il n'y a pas d'ouvertures de volets sur l'extérieur.

Pour le secteur UC I :

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.

Dans le secteur UC Ia, Les constructions doivent être édifiées :

soit à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer
soit en respectant une distance de 5 mètres depuis l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.

Pour le secteur UC VI :

Non réglementé.

ARTICLE UC 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Pour l'ensemble des secteurs :

Ne sont pas concernés par la règle, dans la limite de la parcelle et du droit des tiers: Les débords de toiture, les corniches, les escaliers extérieurs non fermés à condition que le nu de la façade respecte la marge de recul.

Les piscines pourront être implantées différemment en respectant toutefois un recul minimal de 1 mètre par rapport aux limites séparatives. La distance comptée horizontalement de tout point du local technique (machinerie) au point le plus proche de la limite parcellaire doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. Il devra être conçu de manière à ne causer aucune gêne pour le voisinage.

Des dispositions différentes sont admises pour les ouvrages de faible importance nécessaires au fonctionnement des services publics ou réalisées dans un but d'intérêt collectif (abris conteneurs déchets, WC, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abri de voyageurs...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

Pour le secteur UC I :

- En limite de secteur ou de sous-secteur :

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ($L=H$) sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

- Par rapport aux autres limites :

Les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait par rapport à la limite séparative, égal à la moitié de la hauteur totale de la construction ($L=H/2$), sans que ce retrait puisse être inférieur à 4 mètres,

Pour les secteurs UC II, UC III, UC IV et UC V:

- En limite de ZAC

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ($L=H$) sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

- En limite de secteur ou de sous-secteur

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L=H/2$) sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

- Par rapport aux autres limites :

Les constructions doivent être édifiées :

soit en respectant un retrait par rapport à la limite séparative, égal à la moitié de la hauteur totale de la construction ($L=H/2$), sans que ce retrait puisse être inférieur à 4 mètres,

soit être édifiées en limite séparative, sous réserve que la somme des dimensions (longueur + largeur) n'excède pas 10 mètres sur la limite de la parcelle. Les dimensions des constructions ne respectant pas ce prospect de 4 mètres mais ne jouxtant pas cette limite parcellaire ne seront pas comptabilisées à ce titre.

Pour le secteur UC VI :

Non réglementé

ARTICLE UC 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Pour les secteurs UC I, UC II, UC III et UC IV :

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 ($L = H/2$).

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'édification en rez-de-chaussée de garages, remises ou d'annexes dans la limite de 4 m de hauteur totale.

Des implantations différentes sont admises pour les ouvrages de faible importance nécessaires au fonctionnement des services publics ou réalisées dans un but d'intérêt collectif (abris conteneurs déchets, WC, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abri de voyageurs...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

Pour les secteurs UC V et UC VI:

Non réglementé

ARTICLE UC 8 : EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE UC 9 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant terrassement jusqu'au niveau de l'égout du toit du bâtiment.

Les installations et ouvrages techniques telles que cheminées, réservoirs, machineries, chaufferies, capteurs solaires et autres ouvrages nécessaires au fonctionnement des installations, ne sont pas appréhendés dans le calcul de la hauteur admise.

En cas de toits terrasses, les acrotères devront avoir une hauteur suffisante pour masquer les superstructures en toiture et notamment les panneaux solaires et photovoltaïques.

Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en section de 30 mètres et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

Le nombre de niveaux réalisés en souterrain ou semi enterrés n'est pas comptabilisé au titre des exigences de niveaux ci-dessus présentées.

La partie en élévation ou de décaissement des niveaux de stationnement semi enterrés ne devra pas dépasser une hauteur de 1 mètre mesurée à parti du sol naturel avant terrassement.

Dispositions particulières :

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

12,50 m avec au plus 3 niveaux (R+2) pour les secteurs UC I ~~et UC V~~

8,50 m avec au plus deux niveaux (R+1) pour les secteurs UC II, UC III et UC IV

Non réglementé pour le secteur UC VI

Cependant, pour les terrains qui ont une limite commune avec la zone UC VI. 4 (espace de protection de la voie domitienne) cette hauteur est limitée à 5,00 m et un seul niveau en rez-de-chaussée maximum.

ARTICLE UC 10 : ASPECT EXTERIEUR

Pour le secteur UC VI :

Non réglementé

Dispositions générales :

Les constructions et autres modes d'occupation des sols ne doivent pas porter atteinte par leur situation, volume, aspect, rythme ou la coloration des façades au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinant, au site et au paysage urbain.

Sont interdites les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses et les agglomérés.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment devront lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les murs pignons devront recevoir un traitement approprié s'harmonisant avec l'aspect des façades.

Une harmonie de couleurs excluant les blancs en grande surface et les gammes colorées trop claires doit être recherchée.

- Toitures

Toitures à pentes : La pente des toitures variera de 25 à 35 % au dessus de l'horizontale. Le matériau de couverture sera la tuile canal ou similaire de couleur claire.

Lorsqu'une construction est accolée à un ou deux immeubles voisins les versants de la toiture devront obligatoirement être de même sens que ceux des constructions existantes, ou, s'il y a deux voisins, de celle dont la hauteur sous faîtage se rapproche le plus de la construction nouvelle.

Les décrochements de toiture et inversions de pentes sont recommandées.

En cas de décrochements ou de ressauts dans la composition des toitures, le plan vertical séparant deux pans de toits ne pourra pas être inférieur à un mètre.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés en toiture en pentes à condition d'être intégrés à la couverture, dans le plan de la toiture sans débord ni saillie.

Pour les secteurs UC I et UC V:

Les toitures terrasses sont admises.

Pour les secteurs UC II, UC III et UC IV:

Les couvertures peuvent comporter des toitures terrasses qui ne peuvent excéder 30 % de l'emprise au sol.

- Façades

Chaque façade, y compris le pignon, même situé en limite parcellaire) est à concevoir avec le même soin et il ne sera pas admis de disparité manifeste entre elles.

La nature, la texture et la teinte de tous les matériaux doivent être précisées explicitement sur les élévations jointes à chaque demande de Permis de Construire. Leur couleur sera dans les tons ocres, de préférence teintée dans la masse.

- Clôtures

Clôtures sur voies – portails

Dans tous les cas, les clôtures sur les espaces collectifs devront respecter les croquis annexés au présent règlement. Il est préconisé de réaliser les clôtures pour au moins 10 % de leur longueur en pierres plates posées à plat, à joint sec.

Dans les cas où les clôtures sont surmontées d'un grillage, celui-ci ne devra pas être visible après plantation, depuis les espaces collectifs.

Les niches à compteurs devront être incorporées dans les clôtures ou dans les éléments de maçonnerie des portails.

L'objectif étant d'instaurer une unité architecturale, les clôtures devront être de forme simple, enduites toutes faces ou en pierre sèche, ou mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 mètres. S'il y a un grillage, la hauteur totale (mur + grillage) sera inférieure à 1.40 m. Il sera à maille rectangulaire ou carrée de couleur verte de préférence auto protégée.

Les portails et portillons seront conçus dans le même esprit. Ils pourront être pleins en bois laqué blanc.

Clôtures en limite séparative

Elles pourront ne pas être matérialisées ou être constituées par un grillage de 1.40 m maximum de hauteur, doublé de végétation ou d'une haie vive, ou enfin, constituées par un mur bahut de 0.50 m de hauteur, enduit toutes faces ou en pierre sèches.

Murs de soutènement

Les murs de soutènement ne devront pas dépasser 60 cm au dessus du sol fini.

- Energie solaire

En cas d'utilisation d'énergie solaire (principe actif ou passif), les éléments solaires doivent être partie intégrante de la conception d'ensemble de chaque projet, et doivent figurer sur les plans et élévations annexés à la demande de Permis de Construire.

- Compteurs Boites à lettres et piliers.

Les piliers des portails intégreront l'ensemble des coffrets de comptage.

ARTICLE UC 11 : STATIONNEMENT

Dispositions générales :

Le stationnement et la manœuvre des véhicules, y compris les "deux roues", qui correspondent aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors

des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet. Pour l'application de cet article, la définition de la surface de plancher est celle qui est donnée par l'ordonnance du 17 novembre 2011. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès et dégagements.

Chaque emplacement de stationnement devra avoir a minima une largeur de 2,5 mètres et une longueur de 5 mètres. La largeur minimale sera portée à 3,30 m pour un emplacement accessible aux personnes handicapées.

Dispositions particulières pour le stationnement des bicyclettes et voitures d'enfants

Pour les constructions comportant une surface de plancher égale ou supérieure à 300 m², la réalisation de locaux destinés au stationnement des vélos d'une superficie minimale de 10 m² et d'une superficie maximale de 25 m² sera exigée. Ces locaux devront être répartis par unité d'habitation. Les places devront être abritées dans un local ou un espace clos et ajouré, facilement accessibles et équipées d'arceaux. La moitié au moins des locaux destinés au stationnement des vélos et voitures d'enfants devra être réalisée en rez de chaussée de l'opération (en nombre et en superficie)

Le nombre de places de stationnement deux roues non motorisés sera déterminé à raison de :

1 m² par logement de moins de 3 pièces au minimum et 1,5 m² au minimum par logement de 3 pièces et au-delà.

1 m² par tranche de 50 m² de bureaux, équipements, service, locaux d'activités artisanales, surface de vente de commerce.

Pour les locaux d'enseignement : 2 m² au minimum par classe primaire, 10 m² au minimum par classe secondaire et technique et 7 m² au minimum pour 100 m² de surface de plancher de locaux destinés à la recherche et à l'enseignement supérieur.

Dispositions particulières pour le stationnement des véhicules automobiles:

3.1. Les capacités de stationnement automobile.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ils sont le plus directement assimilables.

Un terrain situé partiellement en périmètre de desserte tramway au sens du présent règlement ne sera soumis à l'application exclusive des règles de stationnement spécifiques lui correspondant que si une part majoritaire de la surface de la parcelle relève de ce périmètre. A défaut, il sera soumis de façon exclusive à l'application des règles précisées par le paragraphe 3.1.1.

3.1.1. Dans tous les secteurs (hors périmètres de desserte par le tramway) :

Le nombre de places de stationnement ne pourra être inférieur à :

une place par logement de moins de 100 m² de surface de plancher.

deux places par logement de plus de 100 m² de surface de plancher.

Concernant les logements individuels en bande (type maisons de village), une place de parking privative non clôturée, côté rue, devra être réalisée par logement. Les parkings privatifs non clos existant à la date d'approbation du PLU ne pourront être supprimés, l'implantation des portails devant demeurer en recul de cinq mètres.

une place par chambre d'hôtel pour les constructions à usage hôtelier,

une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher commencée pour les constructions à usage de bureau, service, équipement, activités,

une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de vente pour le commerce,

une place pour deux lits pour les constructions à usage de cliniques, maisons de repos, maison de convalescence

deux places de stationnement par classe pour les constructions à usage d'enseignement de premier ou second degré

une place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher commencée pour les constructions à usage d'équipement culturel, social, sportif

3.1.2. Dans les périmètres de desserte par le tramway :

Nonobstant les capacités de stationnement requises au titre du paragraphe 3.1.1 précédent dont l'application est écartée dans les périmètres de desserte par le tramway et sans préjudice des autres règles dudit paragraphe qui restent applicables :

Pour les constructions situées en tout ou parties dans les périmètres de desserte par le tramway définis dans les documents graphiques (rayon d'attractivité de 300 m depuis le point le plus proche du linéaire d'itinéraire tramway), le nombre de places de stationnement ne pourra excéder une capacité maximale de :

deux places par logement.

une place par chambre d'hôtel pour les constructions à usage hôtelier

une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher commencée pour les constructions à usage de bureau, service, équipement, activités,

une place pour deux lits pour les constructions à usage de cliniques, maisons de repos, maison de convalescence

deux places de stationnement par classe pour les constructions à usage d'enseignement de premier ou second degré

une place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher commencée pour les constructions à usage d'équipement culturel, social, sportif

Pour les constructions situées en tout ou parties dans les périmètres de desserte par le tramway définis dans les documents graphiques (rayon d'attractivité de 300 m depuis le point le plus proche du linéaire d'itinéraire tramway), le nombre de places de stationnement ne pourra être inférieur à:

une place pour 45 m² de surface de plancher pour les constructions à usage d'habitation

une demi place par chambre d'hôtel pour les constructions à usage hôtelier

une place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher commencée pour les constructions à usage de bureau, service, équipement, activités,

une place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de vente pour le commerce

Un terrain situé partiellement en périmètre de desserte tramway au sens du présent règlement ne sera soumis à l'application exclusive des règles de stationnement spécifiques lui correspondant que si une part majoritaire de la surface de la parcelle relève de ce périmètre. A défaut, il sera soumis de façon exclusive à l'application des règles précisées par le paragraphe 3.1.1.

3.2. Les conditions d'aménagement des emplacements de stationnement

Pour tous les secteurs

Dans le cas d'opération d'ensemble, au moins une demi place supplémentaire par logement (parking visiteurs) devra être prévue dans le périmètre d'opération, sur l'espace commun et en accès libre au domaine public soit en accompagnement de la voirie (stationnement latéral) soit en placettes collectives. Le calcul des emplacements requis à ce titre sera arrondi à l'unité supérieure pour 0,5.

Au-delà d'une surface de 500 m², toute zone de stationnement doit être munie de dispositifs permettant la limitation de l'imperméabilisation des sols selon les dispositions générales relatives à la gestion des eaux pluviales.

A ce titre, au-delà d'une surface de 500m² toute zone de stationnement doit posséder :

- des dispositifs permettant de limiter l'imperméabilisation des sols (chaussées réservoirs, graviers, noues....)
- des dispositifs de dépollution (ouvrage de rétention/décantation, dispositif de dépollution compacts)

Rappel :

Nonobstant les règles définies ci-dessus ; il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra s'affranchir de ses obligations par trois moyens :

- l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;
- l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation ;
- et, à défaut ; par le paiement de la participation mentionnée à l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UC 12 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Espaces libres

Toute nouvelle construction doit posséder au minimum 10% d'espaces libres par rapport à l'emprise globale du terrain.

Lorsqu'un projet fait partie d'une opération d'aménagement (ZAC, permis d'aménager, lotissement), l'obligation de prévoir au minimum 10 % d'espaces libres s'applique de manière globale à l'ensemble de l'emprise de l'opération d'aménagement.

Les espaces libres sont constitués des surfaces hors emprises bâties et n'incluent pas :

- Les trémies d'accès aux bâtiments
- Les accès et surfaces de stationnement imperméabilisés
- Les piscines non couvertes (plan d'eau hors margelles et terrasses)

50% de ces espaces libres doivent être laissés en pleine terre.

Dans l'hypothèse où un projet ne présente pas le minimum requis d'espaces libres des mesures compensatoires sont autorisées avec les coefficients pondérateurs suivants :

Coefficient 1 pour les espaces laissés en pleine terre.

Coefficient 0.5 pour les surfaces végétalisées possédant une épaisseur de terre d'au moins 1 mètre, y compris la couche drainante.

Coefficient 0.3 pour les toitures et terrasses végétalisées présentant une épaisseur de terre d'au moins 0.50 m, y compris la couche drainante.

Coefficient 0.2 pour les murs végétalisés et autres toitures et terrasses végétalisées.

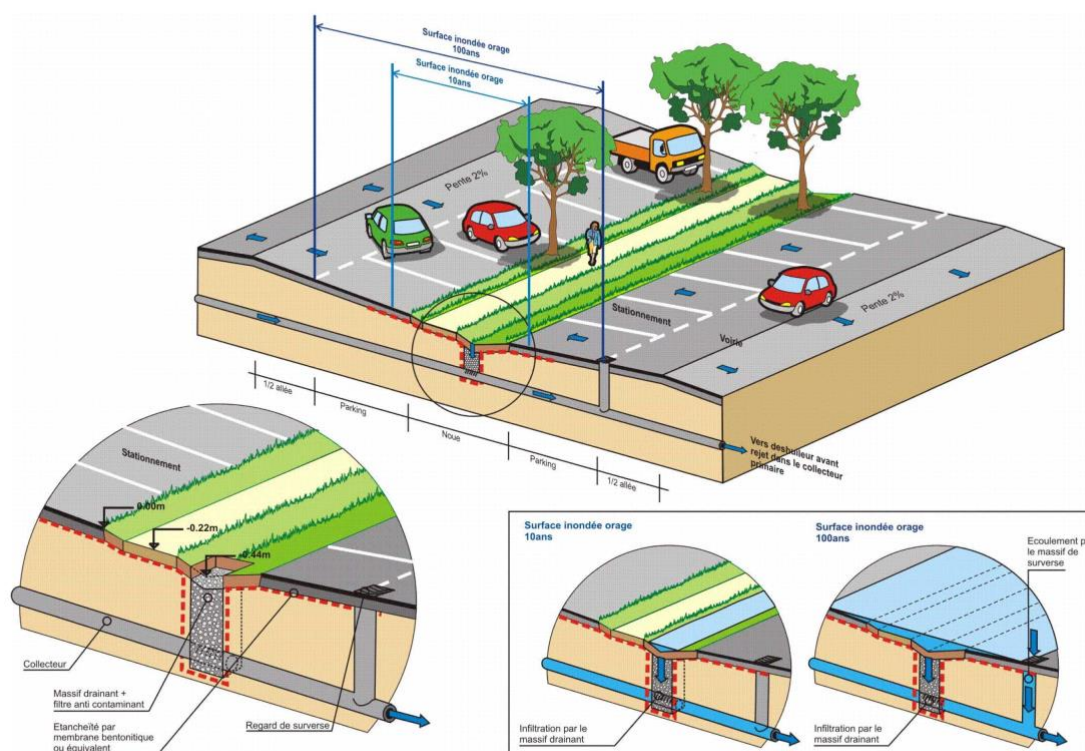
En tout état de cause, ces mesures compensatoires ne pourront s'attacher qu'à la moitié des espaces libres, l'autre moitié devant être impérativement laissée en pleine terre.

A l'intérieur de toute nouvelle parcelle les mesures suivantes pourront être prises :

Séparer les espaces verts des espaces imperméabilisés par une margelle d'une quinzaine de cm de hauteur, pour éviter le rejet du ruissellement lié aux espaces verts vers le domaine public.

Favoriser l'utilisation de matériaux perméables ou poreux pour les voies, zones de parking et cheminements internes à la parcelle.

Schéma de principe de récupération pour les zones de stationnements



Plantations :

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de 1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement (arbres à grand et moyen développement, de circonférence 14-16, avec un minimum de 2,5 m3 de terre végétale au pied de l'arbre) Des dispositifs d'arrosage automatique (de type goutte à goutte) sont préconisés.

Afin d'assurer une homogénéité de l'espace végétal, les plantations de chênes, oliviers, pins, acanthes, sont recommandées.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Le droit de construire maximum, qui s'applique aux zones du territoire concerné par le présent plan d'aménagement, est de 94 700 m² exprimé en mètres carrés de surface de plancher, déterminé conformément aux textes en vigueur et réparti de la manière suivante :

Les surfaces de plancher maximale constructible sont fixés à hauteur de :

- 20 000 m² de surface de plancher pour le secteur UC I
- 33 430 m² de surface de plancher pour le secteur UC II se décomposant comme suit :

SECTEUR	surface de plancher MAXIMUM
UC II. 1-I	7 750
UC II. 2-I	6 920
UC II. 1-II	7 350
UC II. 2-II	11 410
	33 430

- 27 020 m² de surface de plancher pour le secteur UC III se décomposant comme suit :

SECTEUR	surface de plancher MAXIMUM
UC III. 1-I	5 430
UC III. 2-I	2 340
UC III. 3-I	1 650
UC III. 1-II	2 300
UC III. 2-II	2 800
UC III. 1-III	6 200
UC III. 2-III	5 500
UC III. 3-III	800
	27 020

- 10 250 m² de surface de plancher pour le secteur UC IV se décomposant comme suit :

SECTEUR	surface de plancher MAXIMUM
UC IV. 1-I	5 000
UC IV. 2-I	1 250
UC IV. 1-III	1 600
UC IV. 1-IV	2 400
	10 250

- 4 000 m² pour le secteur UC V.
- Non réglementées pour le secteur UC VI.

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

CARACTERE DE LA ZONE

La zone « UD » est une zone à faible densité. Elle accueille les constructions en ordre discontinu et en général en recul par rapport à l'alignement du domaine public. Elle regroupe essentiellement les quartiers résidentiels périurbains. Mais la morphologie bâtie peut varier en fonction de la structure urbaine et permettre le développement de faubourgs.

Elle est composée de cinq secteurs :

- un secteur UD correspondant à la majorité de la partie urbaine centre de Castelnau-le-Lez à dominante pavillonnaire,
- un secteur 1UD situé dans le quartier de la Colline des Cystes, du Clos des Garrigues,
- un secteur 2UD situé à proximité du Parc d'activités artisanales des Garrigues,
- un secteur 3UD correspondant en grande partie à la ZAC du Domaine des Oliviers et au PAE du Domaine des Oliviers,
- un secteur 4UD situé au Nord Est de la Commune, non raccordé au réseau public d'assainissement des eaux usées où l'assainissement autonome est donc autorisé.

Cette zone est concernée par le risque d'inondation (secteur inondable A), graphiquement délimité aux plans de zonage. A ce risque correspondent des prescriptions réglementaires spécifiques précisées dans les «dispositions générales» du présent règlement et en annexe du PLU. Ces dispositions s'appliquent en sus du règlement de la zone qui fait état de prescriptions spéciales.

Des risques géologiques sont ponctuellement recensés dans le quartier du Mas de Rochet et reportés sur le plan de zonage. Ils peuvent justifier l'édiction de prescriptions spéciales ou des refus d'autorisation pour des motifs de sécurité publique.

De même, des risques d'inondation et/ou de ruissellement urbain sont ponctuellement recensés et reportés sur le plan de zonage. Ils peuvent justifier l'édiction de prescriptions spéciales ou de refus d'autorisation pour des motifs de sécurité publique ». A ces risques correspondent des prescriptions réglementaires spécifiques précisées dans les «dispositions générales» du présent règlement. Ces dispositions s'appliquent en sus du règlement de la zone.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UD1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions à destination agricole et forestière ;
- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- les constructions destinées à l'artisanat non réalisées dans les conditions définies à l'article UD 2 suivant ;
- les constructions destinées au commerce non réalisées dans les conditions définies à l'article UD 2 (sauf dans le secteur 1UD) ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) non réalisées dans les conditions définies à l'article UD 2 suivant ;
- les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone ;
- les campings et les terrains de stationnement de caravanes ;
- les travaux d'extension et d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme figurant aux documents graphiques avec une étoile verte non réalisés dans les conditions définies à l'article UD 2 suivant.

Dans les secteurs 3UD et 4UD, les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, à tout type de commerce, artisanat et bureau sont strictement interdites.

ARTICLE UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Peuvent être admis :

~~Dans l'ensemble de la zone, tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager ou déclaration préalable valant division, comportant des surfaces d'habitation doit prévoir d'affecter :~~

- ~~— Au moins 30% de la surface de plancher destinée à l'habitation au logement social aidé par l'Etat pour les projets dont la totalité de ladite surface est supérieure ou égale à 1200 m².~~
- ~~— Au moins 20% de la surface de plancher destinée à l'habitation au logement en accession « abordable » et au moins 30% de la surface de plancher destinée à l'habitation au logement social aidé par l'Etat pour les projets dont la totalité de ladite surface est supérieure ou égale à 2000 m²~~

~~Lorsqu'un projet fait partie d'une opération d'aménagement (ZAC, permis d'aménager, lotissement), l'obligation d'affecter 30% des surfaces de logement réalisés au logement social et, le cas échéant, 20% de la surface de plancher destinée à l'habitation au logement en accession « abordable » s'applique de manière globale à l'ensemble des surfaces d'habitation prévues dans l'opération.~~

~~De même, en cas de division d'une propriété foncière non soumise à la procédure de lotissement ou de permis d'aménager, les quotas de 30 % de logements sociaux et 20% de logement en accession « abordable » s'appliquent globalement à l'ensemble des surfaces d'habitation projetées sur l'unité foncière d'origine.~~

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 destination d'habitation 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 identifiés par délibération du Conseil de Métropole relative à la définition de l'accession abordable sur le territoire de la Métropole », délibération à laquelle il conviendra de se reporter en annexe du PLU :

- - Le Prêt Social Location-Accession (PSLA) ;
- - 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.

Logements locatifs sociaux (LLS)

Dans l'ensemble de la zone, 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 destination d'habitation supérieures ou égales à 800 m² doit prévoir au moins 33 % du nombre de logements et au moins 25 % de surface de plancher affectés au logement locatif social (LLS).

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 peut 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

En dehors des Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) : dans l'ensemble de la zone, 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 destination d'habitation supérieures ou égales à 2000 m², doit prévoir au moins 20 % du nombre de logements en accession abordable dont au moins 50 % financé via des Prêts Sociaux Location-Accession (PSLA) ou faisant l'objet de Baux Réels Solidaires (BRS).

A l'intérieur des Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) : dans l'ensemble de la zone, 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 destination d'habitation supérieures ou égales à 2000 m², doit prévoir au moins 20 % du nombre de logements en accession abordable 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 destination d'habitation supérieures ou égales à 2 000 m² et prévoyant d'affecter la totalité de la surface de plancher destinée à l'habitation 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 destination d'habitation supérieures ou égales à 2 000 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.

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 destination d'habitation 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 destination d'habitation 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 destination d'habitation déjà autorisés, seulement si les logements restant à autoriser à partir du 1er janvier 2023 représentent au moins 30% du programme global de logements de l'opération.

Si les logements restant à autoriser à partir du 1er janvier 2023 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.

Les constructions destinées au petit artisanat à condition d'avoir une surface de plancher inférieure ou égale à 100 m² et de ne pas accroître les nuisances pour le voisinage (sauf dans les secteurs 3UD et 4UD). Ce seuil de superficie s'appréhende par local et non par opération.

Les constructions destinées au commerce de petite surface à condition d'avoir une surface de plancher inférieure ou égale à 150 m² et de ne pas accroître les nuisances pour le voisinage (sauf dans les secteurs 3UD et 4UD). Ce seuil de superficie s'appréhende par local et non par opération.

Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :

que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion),

qu'elles n'entraînent pas 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,

que leur volume ou leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.

Les affouillements et les exhaussements de sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone.

Les travaux d'extension et d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme figurant aux documents graphiques avec une étoile verte sont admis dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation :

des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits bâtiments ;

de l'ordonnancement et de l'équilibre des éléments bâtis et des espaces végétalisés et arborés organisant l'unité foncière.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 3 : ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée dont les caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile. Ces accès et voiries devront être adaptés aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les terrains qui ne disposent pas d'une desserte sur voie publique ou privée doivent bénéficier d'un passage aménagé sur fond voisin (servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil) dont les caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux mêmes exigences.

Accès : En application de l'article R.111-4 2° et dernier alinéa, le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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 est la moindre.

Création de voie : Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Dans tous les cas, aucune voie ne doit avoir une largeur de plate-forme (partie roulante, hors trottoirs) inférieure à 2,75 mètres par sens de circulation.

Les caractéristiques des voies nouvelles, y compris les aménagements cyclables ou les chemins piétons, peuvent être soumises à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de la zone. Elles devront respecter les recommandations annexées au présent règlement et mettant en place une hiérarchie d'espaces de voirie, notamment en ce qui concerne le gabarit des voies à adapter au niveau, aux enjeux et à la nature du trafic. Dans toute opération d'ensemble, une continuité de voirie avec les terrains ou opérations riverains doit être assurée.

Ces aménagements cyclables et piétons, devront respecter les critères de qualité tels que : principes de continuité et de sécurité des cheminements, application des normes AFNOR en faveur des personnes à mobilité réduite, jalonnements et signalisation des itinéraires.

La « Charte de l'accessibilité des modes doux » annexée au présent règlement devra être respectée, notamment en ce qui concerne le gabarit des cheminements piétonniers, des différentes typologies de pistes cyclables.

A titre d'exemple:

- Pistes unidirectionnelle et bi directionnelle :

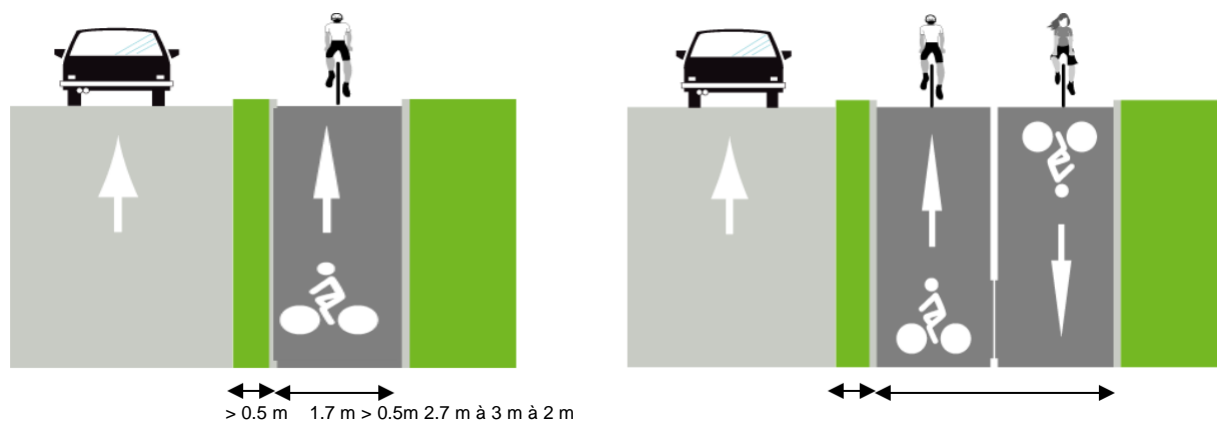


Schéma de principe d'une piste unidirectionnelle

Schéma de principe d'une piste bidirectionnelle

Source : Charte de l'accessibilité des modes doux, mai 2006

Contresens cyclable :

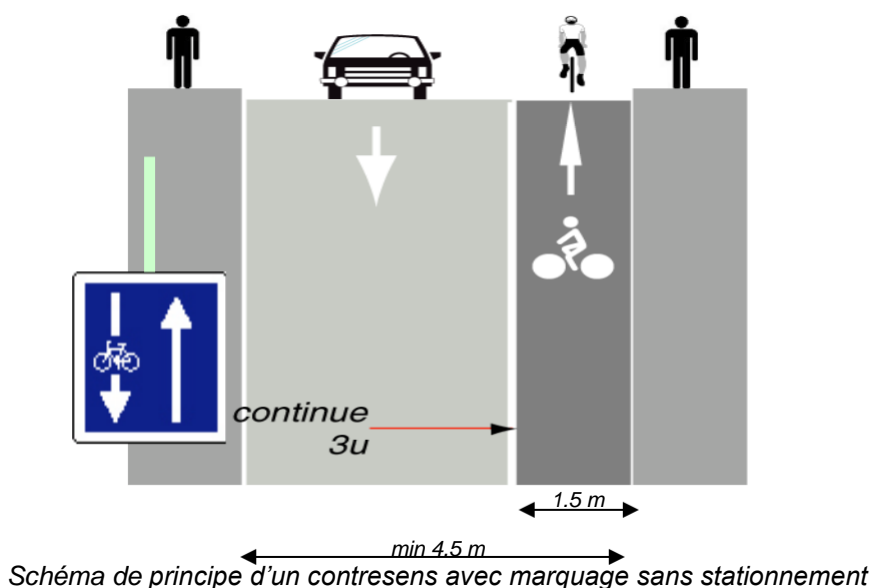
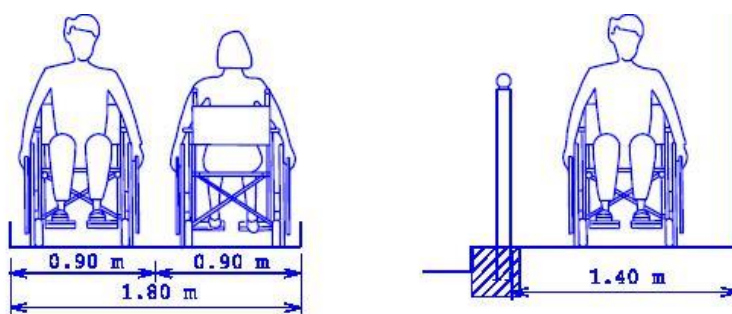


Schéma de principe d'un contresens avec marquage sans stationnement

- Cheminement accessible aux personnes à mobilité réduite :

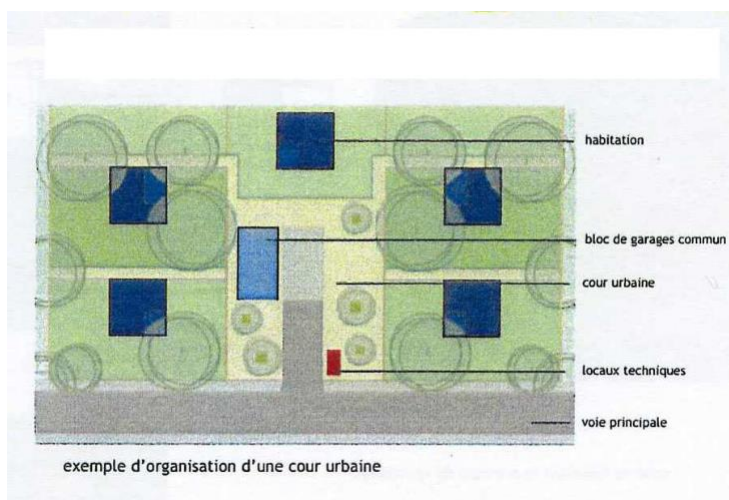


L'espace utile de cheminement

L'aménagement de toute nouvelle zone urbaine, qu'il s'agisse d'habitat comme d'activités, donnera lieu à une réflexion sur la **création de raccourcis piétons et cyclables**.

Afin de favoriser les relations urbaines en assurant le débouché des voies à chacune de leurs extrémités, la réalisation de voies en impasse ne sera autorisée qu'à titre temporaire ou titre définitif si :

elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent et ne compromettent pas un itinéraire piétonnier et/ou cyclable cohérent. A ce titre, des aménagements prenant référence sur les cours urbaines seront privilégiés.



elles ne desservent pas plus de 5 constructions,

leur linéaire est inférieur ou égal à 30 mètres,

elles prévoient l'intégration d'un local technique destiné au stockage des déchets ménagers directement accessible depuis le domaine public.

ARTICLE UD 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau : Toute occupation et utilisation du sol admise doit être raccordée aux réseaux publics d'alimentation en eau potable présentant des caractéristiques suffisantes et situées au droit du terrain d'assiette.

4.2. Assainissement des eaux usées :

En secteur d'assainissement collectif (tous secteurs excepté secteur 4UD) :

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

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel.

Toute construction, ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement d'assainissement applicable à la commune de Castelnau Le Lez.

Tout projet devra être conforme aux directives pour l'établissement des dossiers d'assainissement (note D.E.D.A. définie à l'annexe sanitaire) auxquelles il conviendra de se reporter.

En secteur d'assainissement non collectif (uniquement secteur 4UD), le pétitionnaire devra proposer une filière d'assainissement autonome à mettre en œuvre pour tout projet neuf en fonction des contraintes du sol et du site.

Dans le cas de réhabilitation ou d'extension de bâtiments, l'installation d'Assainissement Non Collectif existante devra être conforme à la législation en vigueur et suffisamment dimensionnée pour permettre la réalisation du projet. Lorsque celle-ci n'est pas conforme, le pétitionnaire devra proposer une nouvelle filière d'assainissement non collectif à mettre en œuvre pour son projet en fonction des contraintes du sol et du site. En tout état de cause, cette filière devra être conforme aux réglementations nationales et locales en vigueur.

Tout projet devra être conforme aux directives établies pour l'établissement des dossiers d'assainissement (note D.E.D.A. définie à l'annexe sanitaire) auxquelles il conviendra de se reporter.

Dans le cas particulier de constructions ou installations nouvelles sur cette zone desservies par un réseau public d'assainissement collectif, le raccordement à ce réseau par des canalisations souterraines étanches est obligatoire (articles L1331-1 du Code de la Santé publique). Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement du service d'assainissement applicable à la commune de Castelnau Le Lez.

4.3. Eaux pluviales :

Si le réseau existe, les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant : Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Dans ce même cas, le constructeur doit prendre toutes dispositions préalables et conformes à l'avis des services techniques de la commune.

Des techniques de rétention doivent être mises en place selon les dispositions générales relatives à la gestion des eaux pluviales :

pour les parcelles supérieures à 1500 m² et dont le coefficient d'imperméabilisation est supérieur à 40%
pour les opérations d'aménagement d'ensemble au sens du présent règlement dont la superficie globale est supérieure à 1500 m² et dont le coefficient d'imperméabilisation ne peut être défini à ce stade de l'aménagement (non connaissance des emprises au sol des bâtiments, terrasses, trémies d'accès aux bâtiments, accès et surfaces de stationnement imperméabilisées, des piscines...)

Concernant le mode de calcul de cette rétention, il ne sera pas tenu compte de la situation existante avant l'opération considérée ni de l'amélioration de cette situation hydraulique.

Toute construction ou aménagement devra a minima présenter un bilan hydraulique neutre par rapport à la situation initiale pour un évènement pluvial d' occurrence décennale.

De manière générale, il sera pris en compte un volume de rétention de 100 litres/m² imperméabilisé.

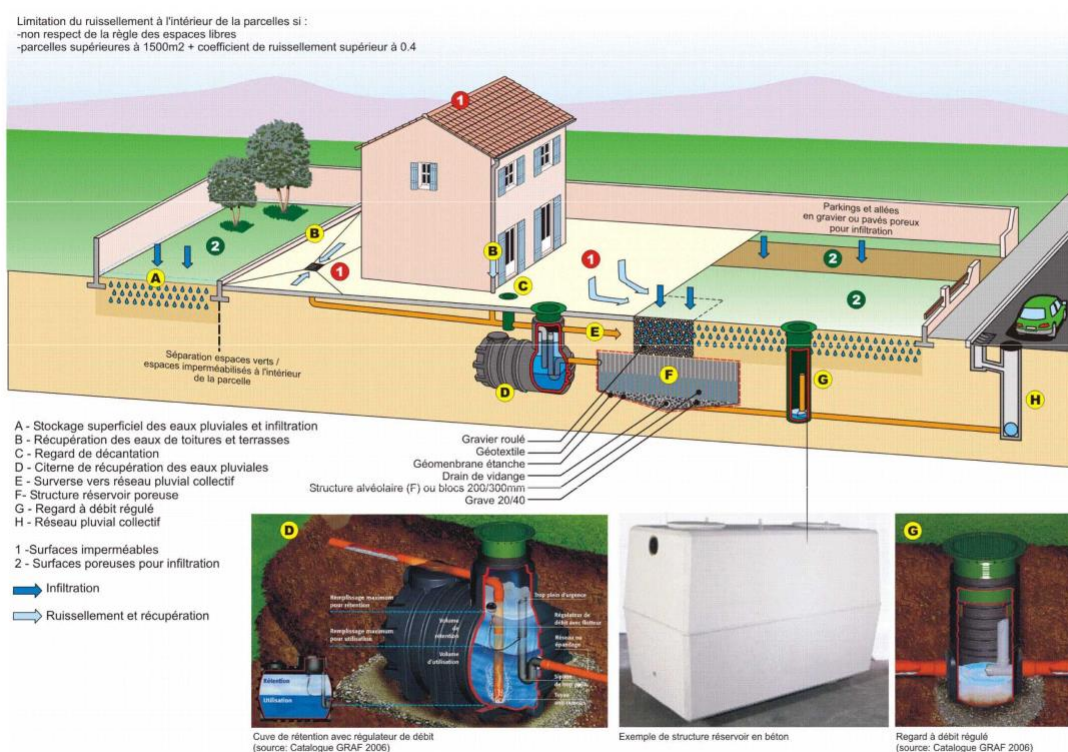
A ce titre, les techniques proposées sont notamment les suivantes :

Stockage en citerne
Toits stockants
Stockage en structure réservoir poreuse
Bassin de rétention sec (pour surface >2500m²)

Dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble; les dispositifs de rétention pluviale tels que les bassins de rétention devront être traités, sauf impossibilité technique avérée, en tant qu'espaces publics de qualité : Jardins, espaces verts, aire de jeux...

Les grandes surfaces imperméabilisées peuvent être soumises aux dispositions de l'article 10 de la loi sur l'Eau du 3 janvier 1992.

Schéma type de rétention à la parcelle



4.4. Autres réseaux: Toutes les installations nouvelles doivent être réalisées en souterrain.
 Electricité : Sauf cas d'impossibilité technique, le réseau moyenne tension doit être réalisé en souterrain, la distribution en énergie électrique basse tension doit être réalisée par câble souterrain ou par câble isolé pré assemblé ou posé.
 Téléphonie, réseaux câblés : Le réseau téléphonique doit être réalisé en souterrain ou apposé en façade.

Il conviendra dans la mesure du possible de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables : chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompe à chaleur...

Sécurité incendie

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.
 L'utilisation du réseau public d'eau potable pour la défense incendie est admise ; toutefois, lorsqu'en raison de la nature du projet, les besoins définis par les services de secours excèdent les capacités de desserte du réseau public d'eau potable, le projet doit mettre en œuvre les moyens complémentaires nécessaires.

Déchets : Sauf impossibilité technique avérée, un emplacement à conteneur d'un accès direct sur la voie publique est exigé. Son emplacement en fonction de la situation du terrain ou du nombre de logements devra être clairement précisé sur toute demande d'autorisation d'occupation des sols. Cet emplacement devra être conçu pour permettre le stockage et la manutention sûrs et hygiéniques des conteneurs (point d'eau, évacuation, gabarit, couverture) conformément aux annexes sanitaires et prescriptions précisées en annexe.

ARTICLE UD 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres.

Sous réserve de ne pas s'ériger en « saillie » sur le domaine public, ne sont pas concernés par la règle : Les débords de toiture, les « casquettes » ou auvents architecturaux, les corniches, les escaliers extérieurs non fermés à condition que le nu de la façade soit à cinq mètres de l'alignement.

Toutefois des projets et/ou implantations autres que celles prévues ci dessus peuvent être admises lorsque le projet intéresse la surélévation, l'entretien, la transformation, le changement de destination, la réhabilitation et l'amélioration architecturale de constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

En cas de retrait de l'alignement, cet espace devra faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage urbain environnant.

Il peut être exigé une implantation des portails en recul de 5 mètres par rapport à l'alignement. De même, les parkings privés non existant à la date d'approbation du PLU ne pourront être supprimés, l'implantation des portails devant demeurer en recul de cinq mètres.

Les piscines pourront être implantées différemment en respectant toutefois un recul minimal de 1 mètre par rapport à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique.

Des dispositions différentes sont admises pour les ouvrages de faible importance nécessaires au fonctionnement des services publics ou réalisées dans un but d'intérêt collectif (abris conteneurs déchets, WC, cabines téléphoniques, poste de transformation

EDF, abri de voyageurs...) pour des motifs techniques , de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

En secteur 4UD, les constructions à usage d'habitation doivent être édifiées au-delà des marges de reculement suivantes :

- 35 m de part et d'autre de l'axe des routes à grande circulation définies à l'article L 110-3 du Code de la route (RD 65)
- 15 m de part et d'autre de l'axe des autres routes départementales.

Pour les constructions destinées à un autre usage que l'habitation, ces marges sont respectivement ramenées de 35 à 25 m.

ARTICLE UD 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Ne sont pas concernés par la règle, dans la limite de la parcelle et du droit des tiers: Les débords de toiture, les corniches, les escaliers extérieurs non fermés à condition que le nu de la façade respecte la marge de recul.

Toutefois des projets et/ou implantations implantés sur la limite séparative peuvent être admis lorsqu'il s'agit de l'édification en rez-de-chaussée de garages, remises ou de constructions annexes dans la limite de 3,50 mètres de hauteur totale et sous réserve que la somme des dimensions (longueur + largeur) n'excède pas 10 mètres sur la limite de la parcelle.

Les dimensions des constructions ne respectant pas ce prospect de 4 mètres 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.

Les piscines pourront être implantées différemment en respectant toutefois un recul minimal de 1 mètre par rapport aux limites séparatives. La distance comptée horizontalement de tout point du local technique (machinerie) au point le plus proche de la limite parcellaire doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. Il devra être conçu de manière à ne causer aucune gêne pour le voisinage.

Des implantations différentes sont admises pour les ouvrages de faible importance nécessaires au fonctionnement des services publics ou réalisées dans un but d'intérêt collectif (abris conteneurs déchets, WC, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abri de voyageurs...) pour des motifs techniques , de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

ARTICLE UD 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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 hauteur de la construction la plus élevée ($L=H$)

Cette distance est réduite de moitié pour les parties de construction en vis-à-vis qui ne comportent pas d'ouverture ($L=H/2$).

Cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'édification en rez-de-chaussée de garages, remises ou de constructions annexes dans la limite de 3,50 m de hauteur totale.

Des implantations différentes sont admises pour les ouvrages de faible importance nécessaires au fonctionnement des services publics ou réalisées dans un but d'intérêt collectif (abris conteneurs déchets, WC, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abri de voyageurs...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

ARTICLE UD 8 : EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE UD 9 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant terrassement jusqu'au niveau de l'égout du toit du bâtiment.

Les installations et ouvrages techniques telles que cheminées, réservoirs, machineries, chaufferies, capteurs solaires et autres ouvrages nécessaires au fonctionnement des installations, ne sont pas appréhendés dans le calcul de la hauteur admise.

En cas de toits terrasses, les acrotères devront avoir une hauteur suffisante pour masquer les superstructures en toiture et notamment les panneaux solaires et photovoltaïques.

Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en section de 30 mètres et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

Le nombre de niveaux réalisés en souterrain ou semi enterrés n'est pas comptabilisé au titre des exigences de niveaux ci-dessus présentées.

La partie en élévation ou de décaissement des niveaux de stationnement semi enterrés ne devra pas dépasser une hauteur de 1 mètre mesurée à partir du sol naturel avant terrassement.

Hauteur maximale pour les secteurs UD, 1UD, 3UD et 4UD :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 8,50 mètres avec au plus 2 niveaux (R+1).

Hauteur maximale pour le secteur 2UD : La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres avec au plus 3 niveaux (R+2).

ARTICLE UD 10 : ASPECT EXTERIEUR

Les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte par leur situation, volume, aspect, rythme ou la coloration des façades au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tours, pigeonnier...).

Afin de garantir un caractère d'ensemble à l'agglomération, les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes :

1. Toitures

Les toitures en pente seront couvertes en tuiles rondes, de teintes claires, de préférence vieilles ou anciennes. Les toitures en pente devront adopter une pente de 20 à 35 %. Les lucarnes et « chiens assis » sont interdits.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés en toiture en pentes à condition d'être intégrés à la couverture, dans le plan de la toiture sans débord ni saillie.

Les toitures d'un autre type que les toitures en pente et en tuiles rondes mais pouvant présenter un intérêt architectural pourront être autorisées.

A ce titre, seront notamment admis :

- Les toitures terrasses, végétalisées ou non, accessibles ou non
- Les toitures en zinc ou cuivre
- Les verrières en verre avec structure acier ou aluminium profil fin.

Caractère et expression des façades

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin bien que des traitements différenciés entre façades ou sur une même façade puissent être admis. La façade sur rue sera toujours traitée en façade principale.

En bordure de voie, aucune façade aveugle ne sera admise.

La polychromie des façades devra figurer dans les documents graphiques de la demande d'autorisation d'occupation des sols.

Les couleurs d'enduit seront naturelles, dans des teintes pastel et dans des tons traditionnels de la région. Les teintes vives (mais non agressives) ne peuvent être admises que ponctuellement et dans le cadre d'une démarche architecturale justifiée. Les utilisations du bois, du béton architectonique, de l'acier et de la pierre en façades sont autorisées dans le cadre d'une démarche architecturale justifiée.
Les vérandas sont admises.

Les climatiseurs ou autres appareils ne peuvent en aucun cas être apposés en façade mais doivent être engravés et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillies par rapport au nu de la façade.

3. Matériaux

L'imitation de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts sont interdits.

4. Clôtures

Les clôtures doivent être conçues dans le cadre du projet architectural dont elles font partie intégrante, de façon cohérente avec celui-ci et les constructions et clôtures avoisinantes.

La hauteur maximale des clôtures ne devra pas excéder 2 mètres entre limites séparatives et en bordure du domaine public (hauteur mesurée depuis la voie). En bordure d'Avenue de l'Europe (linéaire retrace sur document graphique), cette clôture ne pourra dépasser une hauteur de 2 mètres, mesurée à partir du niveau de la voie.

Cette hauteur maximale devra être réduite en cas de gêne pour la sécurité (manque de visibilité).

Toutefois pour les murs anciens (pierre) ; la reconstruction à l'identique est autorisée. Lorsque la nature et la configuration du terrain naturel la rendent nécessaire, la construction d'un mur de soutènement est autorisée.

L'intégration des compteurs dans le corps de la construction ou de la clôture sera privilégiée.

ARTICLE UD 11 : STATIONNEMENT

Dispositions générales :

Le stationnement et la manœuvre des véhicules, y compris les "deux roues", qui correspondent aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet. Pour l'application de cet article, la définition de la surface de plancher est celle qui est donnée par l'ordonnance du 17 novembre 2011. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès et dégagements.

Chaque emplacement de stationnement devra avoir à minima une largeur de 2,5 mètres et une longueur de 5 mètres. La largeur minimale sera portée à 3,30 m pour un emplacement accessible aux personnes handicapées.

Dispositions particulières pour le stationnement des bicyclettes et voitures d'enfants

Pour les constructions comportant une surface de plancher égale ou supérieure à 300 m², la réalisation de locaux destinés au stationnement des vélos d'une superficie minimale de 10 m² et d'une superficie maximale de 25 m² sera exigée. Ces locaux devront être répartis par unité d'habitation. Les places devront être abritées dans un local ou un espace clos et ajouré, facilement accessibles et équipées d'arceaux. La moitié au moins des locaux destinés au stationnement des vélos et voitures d'enfants devra être réalisée en rez de chaussée de l'opération (en nombre et en superficie)

Le nombre de places de stationnement deux roues non motorisés sera déterminé à raison de :

1 m² par logement de moins de 3 pièces au minimum et 1,5 m² au minimum par logement de 3 pièces et au-delà.

1 m² par tranche de 50 m² de bureaux, équipements, service, locaux d'activités artisanales, surface de vente de commerce.

Pour les locaux d'enseignement : 2 m² au minimum par classe primaire, 10 m² au minimum par classe secondaire et technique et 7 m² au minimum pour 100 m² de surface de plancher de locaux destinés à la recherche et à l'enseignement supérieur.

Dispositions particulières pour le stationnement des véhicules automobiles:

3.1. Les capacités de stationnement automobile :

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ils sont le plus directement assimilables.

Un terrain situé partiellement en périmètre de desserte tramway au sens du présent règlement ne sera soumis à l'application exclusive des règles de stationnement spécifiques lui

correspondant que si une part majoritaire de la surface de la parcelle relève de ce périmètre. A défaut, il sera soumis de façon exclusive à l'application des règles précisées par le paragraphe 3.1.1.

3.1.1. Dans tous les secteurs (hors périmètres de desserte par le tramway)

Le nombre de places de stationnement ne pourra être inférieur à :

- une place par logement de moins de 100 m² de surface de plancher,
- deux places par logement de plus de 100 m² de surface de plancher,
- Concernant les logements individuels en bande (type maisons de village), une place de parking privative non clôturée, côté rue, devra être réalisée par logement. Les parkings privatifs non clos existant à la date d'approbation du PLU ne pourront être supprimés, l'implantation des portails devant demeurer en recul de cinq mètres.
- une place par chambre d'hôtel pour les constructions à usage hôtelier,
- une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher commencée pour les constructions à usage de bureau, service, équipement, activités,
- une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de vente pour le commerce.
- une place pour deux lits pour les constructions à usage de cliniques, maisons de repos, maison de convalescence
- deux places de stationnement par classe pour les constructions à usage d'enseignement de premier ou second degré
- une place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher commencée pour les constructions à usage d'équipement culturel, social, sportif.

3.1.3. Dans les périmètres de desserte par le tramway :

Nonobstant les capacités de stationnement requises au titre du paragraphe 3.1.1 précédent dont l'application est écartée dans les périmètres de desserte par le tramway et sans préjudice des autres règles dudit paragraphe qui restent applicables :

Pour les constructions situées en tout ou parties dans les périmètres de desserte par le tramway définis dans les documents graphiques (rayon d'attractivité de 300 m depuis le point le plus proche du linéaire d'itinéraire tramway), le nombre de places de stationnement ne pourra excéder une capacité maximale de :

- deux places par logement.
- une place par chambre d'hôtel pour les constructions à usage hôtelier
- une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher commencée pour les constructions à usage de bureau, service, équipement, activités,
- une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de vente pour le commerce
- une place pour deux lits pour les constructions à usage de cliniques, maisons de repos, maison de convalescence
- deux places de stationnement par classe pour les constructions à usage d'enseignement de premier ou second degré
- une place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher commencée pour les constructions à usage d'équipement culturel, social, sportif.

Pour les constructions situées en tout ou parties dans les périmètres de desserte par le tramway définis dans les documents graphiques (rayon d'attractivité de 300 m depuis le point le plus proche du linéaire d'itinéraire tramway), le nombre de places de stationnement ne pourra être inférieur à :

- une place pour 45 m² de surface de plancher pour les constructions à usage d'habitation
- une demi place par chambre d'hôtel pour les constructions à usage hôtelier
- une place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher commencée pour les constructions à usage de bureau, service, équipement, activités,
- une place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de vente pour le commerce

Un terrain situé partiellement en périmètre de desserte tramway au sens du présent règlement ne sera soumis à l'application exclusive des règles de stationnement spécifiques lui correspondant que si une part majoritaire de la surface de la parcelle relève de ce périmètre. A défaut, il sera soumis de façon exclusive à l'application des règles précisées par le paragraphe 3.1.1.

3.2. Les conditions d'aménagement des emplacements de stationnement

Pour tous les secteurs :

Dans le cas d'opération d'ensemble, au moins une demi place supplémentaire par logement (parking visiteurs) devra être prévue dans le périmètre d'opération, sur l'espace commun et en accès libre au domaine public soit en accompagnement de la voirie (stationnement latéral) soit en placettes collectives. Le calcul des emplacements requis à ce titre sera arrondi à l'unité supérieure pour 0,5.

Au delà d'une surface de 500 m², toute zone de stationnement doit être munie de dispositifs permettant la limitation de l'imperméabilisation des sols selon les dispositions générales relatives à la gestion des eaux pluviales.

A ce titre, au-delà d'une surface de 500m² toute zone de stationnement doit posséder :

- des dispositifs permettant de limiter l'imperméabilisation des sols (chaussées réservoirs, graviers, noues....) ;
- des dispositifs de dépollution (ouvrage de rétention/décantation, dispositif de dépollution compacts).

Rappel :

Nonobstant les règles définies ci-dessus ; il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra s'affranchir de ses obligations par trois moyens :

- l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;
- l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation ;

et, à défaut ; par le paiement de la participation mentionnée à l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UD 12 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Espaces libres

Toute nouvelle construction doit posséder au minimum 20 % d'espaces libres par rapport à l'emprise globale du terrain.

Lorsqu'un projet fait partie d'une opération d'aménagement (ZAC, permis d'aménager, lotissement), l'obligation de prévoir au minimum 20 % d'espaces libres s'applique de manière globale à l'ensemble de l'emprise de l'opération d'aménagement.

Les espaces libres sont constitués des surfaces hors emprises bâties et n'incluent pas :

- Les trémies d'accès aux bâtiments
- Les accès et surfaces de stationnement imperméabilisés
- Les piscines non couvertes (plan d'eau hors margelles et terrasses)

50% de ces espaces libres doivent être laissés en pleine terre.

Dans l'hypothèse où un projet ne présente pas le minimum requis d'espaces libres des mesures compensatoires sont autorisées avec les coefficients pondérateurs suivants :

- Coefficient 1 pour les espaces laissés en pleine terre.
- Coefficient 0.5 pour les surfaces végétalisées possédant une épaisseur de terre d'au moins 1 mètre, y compris la couche drainante.
- Coefficient 0.3 pour les toitures et terrasses végétalisées présentant une épaisseur de terre d'au moins 0.50 m, y compris la couche drainante.
- Coefficient 0.2 pour les murs végétalisés et autres toitures et terrasses végétalisées.

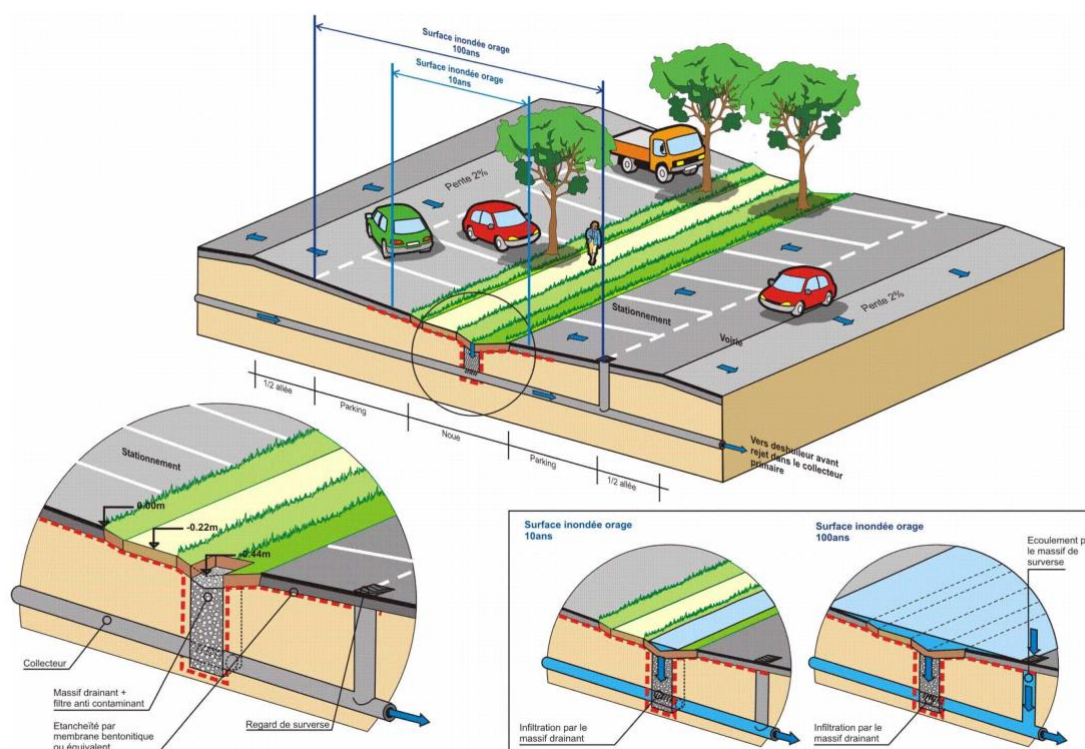
En tout état de cause, ces mesures compensatoires ne pourront s'attacher qu'à la moitié des espaces libres, l'autre moitié devant être impérativement laissée en pleine terre.

Dans les opérations d'ensemble dépassant 3000 m² de surface de plancher à usage d'habitat, une aire de jeux ou de loisirs sera exigée.

A l'intérieur de toute nouvelle parcelle les mesures suivantes pourront être prises :

- séparer les espaces verts des espaces imperméabilisés par une margelle d'une quinzaine de cm de hauteur, pour éviter le rejet du ruissellement lié aux espaces verts vers le domaine public ;
- favoriser l'utilisation de matériaux perméables ou poreux pour les voies, zones de parking et cheminements internes à la parcelle

Schéma de principe de récupération pour les zones de stationnements



Plantations :

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de 1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement (arbres à grand et moyen développement, de circonférence 14-16, avec un minimum de 2,5 m³ de terre végétale au pied de l'arbre) Des dispositifs d'arrosage automatique (de type goutte à goutte) sont préconisés.

CHAPITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UE est destinée à accueillir, à titre principal, des activités économiques (bureaux, services, hébergement hôtelier,...), commerciales, industrielles et artisanales.

Elle comprend quatre secteurs distincts :

- le secteur UE correspondant au quartier du Mas du Rochet et du Parc d'activités Jean Mermoz,
- le secteur 1UE correspondant au parc d'activités de l'Aube Rouge,
- le secteur 2UE correspondant au parc d'activités artisanales de la Garrigue,
- le secteur 3UE correspondant au secteur de Monplaisir et de la Clinique du parc, au bord du Lez.

Des risques d'inondation et/ou de ruissellement urbain sont ponctuellement recensés et reportés sur le plan de zonage. Ils peuvent justifier l'édiction de prescriptions spéciales ou de refus d'autorisation pour des motifs de sécurité publique ». A ces risques correspondent des prescriptions réglementaires spécifiques précisées dans les «dispositions générales» du présent règlement. Ces dispositions s'appliquent ensus du règlement de la zone.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES

SOLS ARTICLE UE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL I NTERDITES

Dans toute la zone UE, sont interdits :

- les constructions à destination d'habitation (y compris les logements de fonction et les habitations liées au gardiennage et à la surveillance des installations admises dans la zone) ;
- les constructions à destination agricole et forestière;
- les piscines ;
- les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone ;
- les campings et terrains de stationnement de caravanes ;
- les garages et casses automobiles, les dépôts de ferraille, de matériaux, de combustibles solides, de déchets.

Sont également interdits :

Dans le secteur UE : les constructions destinées à l'hébergement hôtelier

Dans le secteur 1UE : les constructions destinées à la fonction d'entrepôt non commercial, aux bureaux, à l'industrie, ainsi que les constructions destinées à l'artisanat non réalisées dans les conditions définies à l'article UE 2 suivant ;

Dans le secteur 2UE : les constructions destinées aux activités de services, aux bureaux et à l'hébergement hôtelier ;

Dans le secteur 3UE : les constructions destinées au commerce, à l'artisanat, à l'industrie et à la fonction d'entrepôt.

ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Peuvent être admis :

Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :

que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion),

qu'elles n'entraînent pas 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,

que leur volume ou leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.

Les affouillements et les exhaussements de sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone.

Dans le secteur 1UE : les constructions destinées au petit artisanat à condition d'avoir une surface de plancher inférieure ou égale à 100 m² et de ne pas accroître les nuisances pour le voisinage. Ce seuil de superficie s'appréhende par local et non par opération.

Dans les secteurs 1UE et 2UE : les locaux à usage de bureaux à condition qu'ils demeurent strictement accessoire d'une affectation admise dans le secteur, représente au maximum 30 % de la surface de plancher du projet de construction ou de changement d'affectation et que ces locaux soient dépendant et liés à des locaux d'activités.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée dont les caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile. Ces accès et voiries devront être adaptés aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les terrains qui ne disposent pas d'une desserte sur voie publique ou privée doivent bénéficier d'un passage aménagé sur fond voisin (servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil) dont les caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux mêmes exigences.

Accès : En application de l'article R.111-4 2° et dernier alinéa, le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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 est la moindre.

Création de voie : Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Dans tous les cas, aucune voie ne doit avoir une largeur de plate-forme (partie roulante, hors trottoirs) inférieure à 2,75 mètres par sens de circulation.

Les caractéristiques des voies nouvelles, y compris les aménagements cyclables ou les chemins piétons, peuvent être soumises à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de la zone. Elles devront respecter les recommandations annexées au présent règlement et mettant en place une hiérarchie d'espaces de voirie, notamment en ce qui concerne le gabarit des voies à adapter au niveau, aux enjeux et à la nature du trafic. Dans toute opération d'ensemble, une continuité de voirie avec les terrains ou opérations riverains doit être assurée.

Ces aménagements cyclables et piétons, devront respecter les critères de qualité tels que : principes de continuité et de sécurité des cheminements, application des normes AFNOR en faveur des personnes à mobilité réduite, jalonnements et signalisation des itinéraires.

La « Charte de l'accessibilité des modes doux » annexée au présent règlement devra être respectée, notamment en ce qui concerne le gabarit des cheminements piétonniers, des différentes typologies de pistes cyclables.

A titre d'exemple :

- Pistes unidirectionnelle et bi directionnelle :

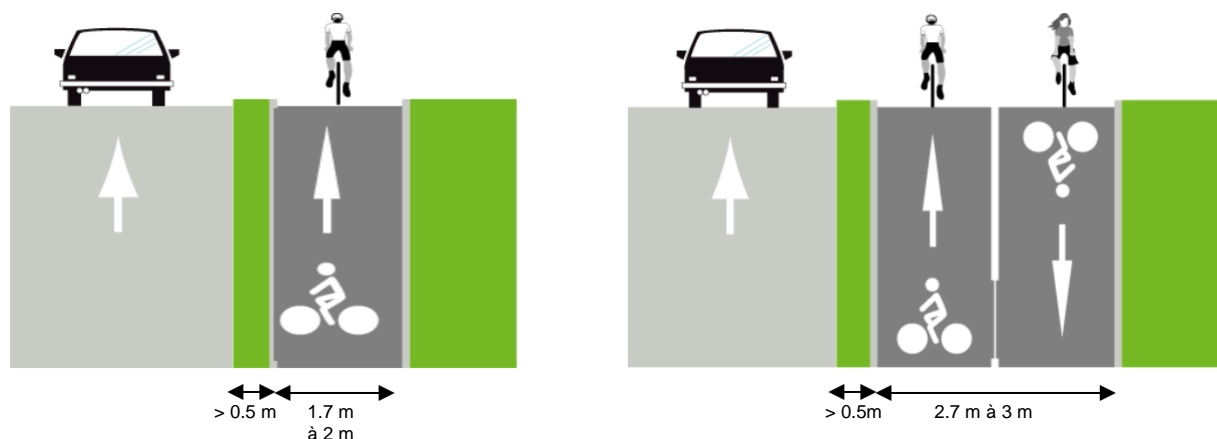


Schéma de principe d'une piste unidirectionnelle

Schéma de principe d'une piste bidirectionnelle

Source : Charte de l'accessibilité des modes doux, mai 2006

Contresens cyclable :

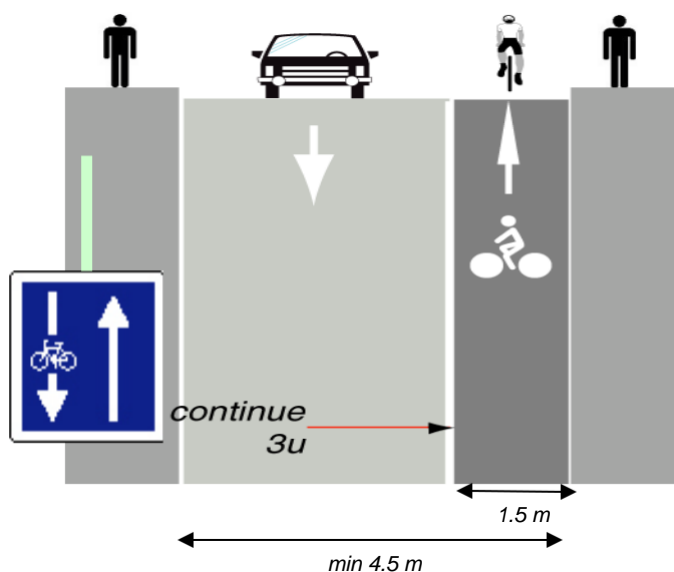
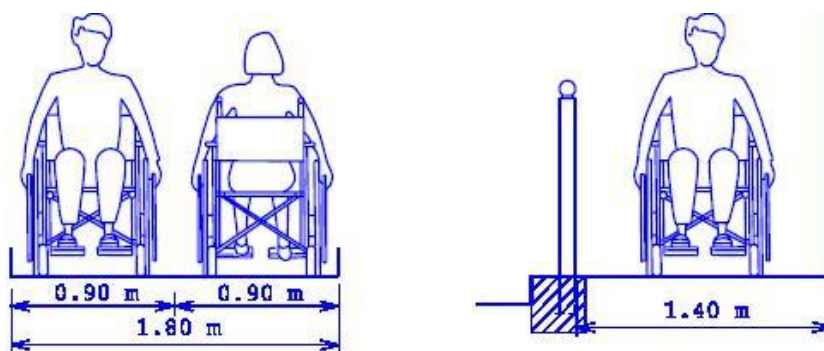


Schéma de principe d'un contresens avec marquage sans stationnement

- Cheminement accessible aux personnes à mobilité réduite:

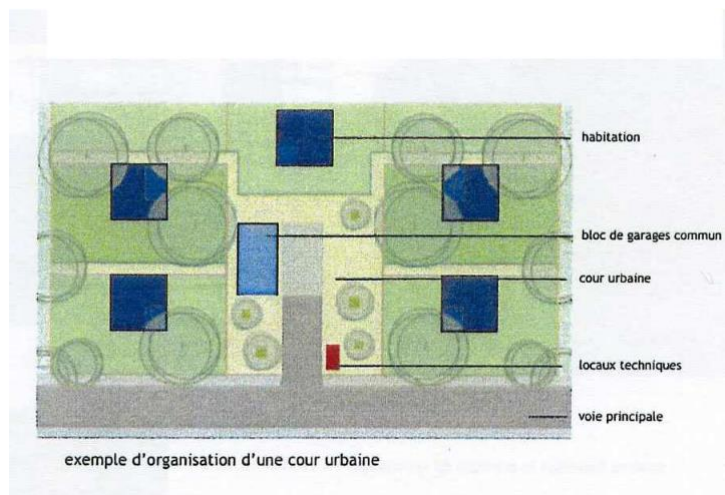


L'espace utile de cheminement

L'aménagement de toute nouvelle zone urbaine, qu'il s'agisse d'habitat comme d'activités, donnera lieu à une réflexion sur la **création de raccourcis piétons et cyclables**

Afin de favoriser les relations urbaines en assurant le débouché des voies à chacune de leurs extrémités, la réalisation de voies en impasse ne sera autorisée qu'à titre temporaire ou titre définitif si :

elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent et ne compromettent pas un itinéraire piétonnier et/ou cyclable cohérent. A ce titre, des aménagements prenant référence sur les cours urbaines seront privilégiés.



elles ne desservent pas plus de 5 constructions,
leur linéaire est inférieur ou égal à 30 mètres,
elles prévoient l'intégration d'un local technique destiné au stockage des déchets
ménagers directement accessible depuis le domaine public.

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau : Toute occupation et utilisation du sol admise doit être raccordée aux réseaux publics d'alimentation en eau potable présentant des caractéristiques suffisantes et situées au droit du terrain d'assiette.

4.2. Assainissement des eaux usées :

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

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel.

Toute construction, ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement d'assainissement applicable à la commune de Castelnau Le Lez.

Tout projet devra être conforme aux directives pour l'établissement des dossiers d'assainissement (note D.E.D.A. définie à l'annexe sanitaire) auxquelles il conviendra de se reporter.

4.3. Eaux pluviales :

Si le réseau existe, les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant : Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Dans ce même cas, le constructeur doit

prendre toutes dispositions préalables et conformes à l'avis des services techniques de la commune.

Des techniques de rétention doivent être mises en place selon les dispositions générales relatives à la gestion des eaux pluviales :

- pour les parcelles supérieures à 1500 m² et dont le coefficient d'imperméabilisation est supérieur à 40%
- pour les opérations d'aménagement d'ensemble au sens du présent règlement dont la superficie globale est supérieure à 1500 m² et dont le coefficient d'imperméabilisation ne peut être défini à ce stade de l'aménagement (non connaissance des emprises au sol des bâtiments, terrasses, trémies d'accès aux bâtiments, accès et surfaces de stationnement imperméabilisées, des piscines...)

Concernant le mode de calcul de cette rétention, il ne sera pas tenu compte de la situation existante avant l'opération considérée ni de l'amélioration de cette situation hydraulique.

Toute construction ou aménagement devra a minima présenter un bilan hydraulique neutre par rapport à la situation initiale pour un événement pluvial d' occurrence décennale.

De manière générale, il sera pris en compte un volume de rétention de 100 litres/m² imperméabilisé.

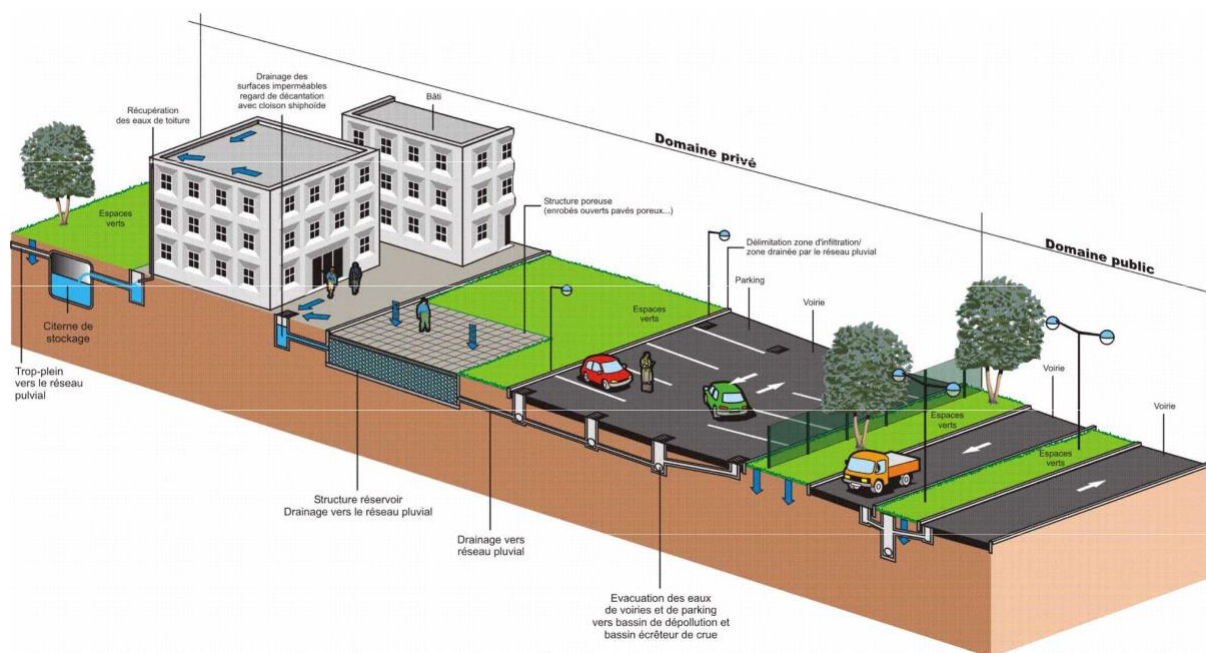
A ce titre, les techniques proposées sont notamment les suivantes :

- Stockage en citerne
- Toits stockants
- Stockage en structure réservoir poreuse
- Bassin de rétention sec (pour surface >2500m²)

Dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble; les dispositifs de rétention pluviale tels que les bassins de rétention devront être traités, sauf impossibilité technique avérée, en tant qu'espaces publics de qualité : Jardins, espaces verts, aire de jeux...

Les grandes surfaces imperméabilisées peuvent être soumises aux dispositions de l'article 10 de la loi sur l'Eau du 3 janvier 1992.

Schéma de principe de récupération pour les zones d'activités



4.4. Autres réseaux: Toutes les installations nouvelles doivent être réalisées en souterrain. Electricité : Sauf cas d'impossibilité technique, le réseau moyenne tension doit être réalisé en souterrain, la distribution en énergie électrique basse tension doit être réalisée par câble souterrain ou par câble isolé pré assemblé ou posé.

Téléphonie, réseaux câblés : Le réseau téléphonique doit être réalisé en souterrain ou apposé en façade.

Il conviendra dans la mesure du possible de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables : chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompe à chaleur...

Sécurité incendie

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

L'utilisation du réseau public d'eau potable pour la défense incendie est admise ; toutefois, lorsqu'en raison de la nature du projet, les besoins définis par les services de secours excèdent les capacités de desserte du réseau public d'eau potable, le projet doit mettre en œuvre les moyens complémentaires nécessaires.

Déchets : Sauf impossibilité technique avérée, un emplacement à conteneur d'un accès direct sur la voie publique est exigé. Son emplacement en fonction de la situation du terrain ou du nombre de logements devra être clairement précisé sur toute demande d'autorisation d'occupation des sols. Cet emplacement devra être conçu pour permettre le stockage et la manutention sûrs et hygiéniques des conteneurs (point d'eau, évacuation, gabarit, couverture) conformément aux annexes sanitaires et prescriptions précisées en annexe.

ARTICLE UE 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées à une distance de l'alignement des voies publiques au moins égale à 6 mètres.

Sous réserve de ne pas s'ériger en « saillie » sur le domaine public, ne sont pas concernés par la règle : Les débords de toiture, les « casquettes » ou auvents architecturaux, les corniches, les escaliers extérieurs non fermés à condition que le nu de la façade soit à six mètres de l'alignement.

Voies ferrées : Toute construction devra être édifiée à 6 mètres minimum du domaine SNCF (Servitude d'utilité publique T1).

Pour le secteur 3UE :

Les constructions doivent être édifiées avec un recul de cinq mètres par rapport à l'alignement des voies publiques.

Ne sont pas concernés par la règle : Les débords de toiture, les « casquettes » ou auvents architecturaux, les corniches, les escaliers extérieurs non fermés à condition que le nu de la façade respecte la marge de recul.

Toutefois des projets et/ou implantations autres que celles prévues ci dessus peuvent être admises lorsque le projet intéresse la surélévation, l'entretien, la transformation, le changement de destination, la réhabilitation et l'amélioration architecturale de constructions existantes.

Il peut être exigé une implantation des portails en recul de cinq mètres par rapport à l'alignement des voies.

L'espace en retrait de l'alignement devra faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage urbain environnant.

Des dispositions différentes sont admises pour les ouvrages de faible importance nécessaires au fonctionnement des services publics ou réalisées dans un but d'intérêt collectif (abris conteneurs déchets, WC, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abri de voyageurs...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Pour le secteur UE ainsi que les secteurs 1UE et 3UE :

Les constructions doivent être édifiées:
soit en respectant un recul minimal de cinq mètres
soit sur la limite séparative

Pour le secteur 2UE :

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire doit être au moins égale à 5 mètres

Ne sont pas concernés par la règle, dans la limite de la parcelle et du droit des tiers: les débords de toiture, les corniches, les escaliers extérieurs non fermés à condition que le nu de la façade respecte la marge de recul.

Toutefois des projets et/ou implantations autres que celles prévues ci dessus peuvent être admises lorsque le projet intéresse la surélévation, l'entretien, la transformation, le changement de destination, la réhabilitation et l'amélioration architecturale de constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

Des implantations différentes sont admises pour les ouvrages de faible importance nécessaires au fonctionnement des services publics ou réalisées dans un but d'intérêt collectif (abris conteneurs déchets, WC, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abri de voyageurs...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

ARTICLE UE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNE S PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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.

Des implantations différentes sont admises pour les ouvrages de faible importance nécessaires au fonctionnement des services publics ou réalisées dans un but d'intérêt collectif (abris conteneurs déchets, WC, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abri de voyageurs...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

ARTICLE UE 8 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est limitée à 50 % sauf pour le secteur 3UE.

ARTICLE UE 9 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant terrassement jusqu'au niveau de l'égout du toit du bâtiment.

Les installations et ouvrages techniques tels que cheminées, réservoirs, machineries, chaufferies, capteurs solaires et autres ouvrages nécessaires au fonctionnement des installations, ne sont pas appréhendés dans le calcul de la hauteur admise.

En cas de toits terrasses, les acrotères devront avoir une hauteur suffisante pour masquer les superstructures en toiture et notamment les panneaux solaires et photovoltaïques.

Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en section de 30 mètres et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

Hauteur maximale :

- Pour le secteur UE :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 14,00 mètres avec au plus 4 niveaux (R+3).

Pour les secteurs 1UE et 2UE : La hauteur maximale des constructions est fixée 10 mètres avec au plus 3 niveaux (R+2).

Pour le secteur 3UE:

La hauteur maximale des constructions est fixée à 30,00 mètres avec au plus 8 niveaux (R+7). Les constructions et/ou surélévations ne pourront toutefois pas dépasser la cote altimétrique de 55,40 m NGF.

Le nombre de niveaux réalisés en souterrain ou semi enterrés n'est pas comptabilisé au titre des exigences de niveaux ci-dessus présentées.

Excepté en secteur 3UE pour des raisons liées à la configuration des sols, la partie en élévation ou de décaissement des niveaux de stationnement semi enterrés ne devra pas dépasser une hauteur de 1 mètre mesurée à partir du sol naturel avant terrassement.

ARTICLE UE 10 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte par leur situation, volume, aspect, rythme ou la coloration des façades au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

Afin de garantir un caractère d'ensemble à l'agglomération, les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes :

1. Toitures

Au titre des toitures, seront notamment admis :

- Les toitures en tuiles rondes, de teintes claires
- Les toitures terrasses, végétalisées ou non, accessibles ou non
- Les toitures en zinc ou cuivre
- Les verrières en verre avec structure acier ou aluminium profil fin.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés en toiture en pentes à condition d'être intégrés à la couverture, dans le plan de la toiture sans débord ni saillie.

2. Caractère et expression des façades

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin bien que des traitements différenciés entre façades ou sur une même façade puissent être admis. La façade sur rue sera toujours traitée en façade principale.

En bordure de voie, aucune façade aveugle ne sera admise.

La polychromie des façades devra figurer dans les documents graphiques de la demande d'autorisation d'occupation des sols.

Les couleurs d'enduit seront naturelles, dans des teintes pastel et dans des tons traditionnels de la région. Les teintes vives (mais non agressives) ne peuvent être admises que ponctuellement et dans le cadre d'une démarche architecturale justifiée. Les utilisations du bois, du béton architectonique, de l'acier et de la pierre en façades sont autorisées dans le cadre d'une démarche architecturale justifiée.

Les vérandas sont admises.

Les climatiseurs ou autres appareils ne peuvent en aucun cas être apposés en façade mais doivent être engravés et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillies par rapport au nu de la façade.

3. Matériaux

L'imitation de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts sont interdits.

4. Clôtures

Les clôtures doivent être conçues dans le cadre du projet architectural dont elles font partie intégrante, de façon cohérente avec celui-ci et les constructions et clôtures avoisinantes. L'intégration des compteurs dans le corps de la construction ou de la clôture sera privilégiée.

La hauteur maximale des clôtures ne devra pas excéder 2 mètres entre limites séparatives et en bordure du domaine public (hauteur mesurée depuis la voie).

Cette hauteur maximale devra être réduite en cas de gêne pour la sécurité (manque de visibilité)

Toutefois pour les murs anciens (pierre) ; la reconstruction à l'identique est autorisée.

ARTICLE UE 11 - STATIONNEMENT

Dispositions générales :

Le stationnement et la manœuvre des véhicules, y compris les "deux roues", qui correspondent aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet. Pour l'application de cet article, la définition de la surface de plancher est celle qui est donnée par l'ordonnance du 17 novembre 2011. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès et dégagements.

Chaque emplacement de stationnement devra avoir a minima une largeur de 2,5 mètres et une longueur de 5 mètres. La largeur minimale sera portée à 3,30 m pour un emplacement accessible aux personnes handicapées.

Dispositions particulières pour le stationnement des bicyclettes et voitures d'enfants

Pour les constructions comportant une surface de plancher égale ou supérieure à 300 m², la réalisation de locaux destinés au stationnement des vélos d'une superficie minimale de 10 m² et d'une superficie maximale de 25 m² sera exigée. Les places devront être abritées dans un local ou un espace clos et ajouré, facilement accessibles et équipées d'arceaux. La moitié au moins des locaux destinés au stationnement des vélos et voitures d'enfants devra être réalisée en rez de chaussée de l'opération (en nombre et en superficie)

Le nombre de places de stationnement deux roues non motorisés sera déterminé à raison de :

1 m² par tranche de 50 m² de surface de plancher commencée pour les bureaux, équipements, service, locaux d'activités artisanales.

1 m² par tranche de 50 m² de surface de vente pour le commerce.

Pour les locaux d'enseignement : 2 m² au minimum par classe primaire, 10 m² au minimum par classe secondaire et technique et 7 m² au minimum pour 100 m² de SHON de locaux destinés à la recherche et à l'enseignement supérieur.

Dispositions particulières pour le stationnement des véhicules automobiles:

3.1. Les capacités de stationnement automobile

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ils sont le plus directement assimilables.

Un terrain situé partiellement en périmètre de desserte tramway au sens du présent règlement ne sera soumis à l'application exclusive des règles de stationnement spécifiques lui correspondant que si une part majoritaire de la surface de la parcelle relève de ce périmètre. A défaut, il sera soumis de façon exclusive à l'application des règles précisées par le paragraphe 3.1.1.

3.1.1. Dans tous les secteurs (hors périmètres de desserte par le tramway) :

Le nombre de places de stationnement ne pourra être inférieur à :

- une place par chambre d'hôtel pour les constructions à usage hôtelier;
- une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher commencée pour les constructions à usage de bureau, service, équipement, activités,
- une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de vente pour le commerce,
- une place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher commencée pour les entrepôts,
- une place pour deux lits pour les constructions à usage de cliniques, maisons de repos, maison de convalescence,
- deux places de stationnement par classe pour les constructions à usage d'enseignement de premier ou second degré,
- une place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher commencée pour les constructions à usage d'équipement culturel, social, sportif.

3.1.2. Dans les périmètres de desserte par le tramway :

Nonobstant les capacités de stationnement requises au titre du paragraphe 3.1.1 précédent dont l'application est écartée dans les périmètres de desserte par le tramway et sans préjudice des autres règles dudit paragraphe qui restent applicables :

Pour les constructions situées en tout ou parties dans les périmètres de desserte par le tramway définis dans les documents graphiques (rayon d'attractivité de 300 m depuis le point le plus proche du linéaire d'itinéraire tramway), le nombre de places de stationnement ne pourra excéder une capacité maximale de :

- deux places par logement.
- une place par chambre d'hôtel pour les constructions à usage hôtelier
- une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher commencée pour les constructions à usage de bureau, service, équipement, activités,
- une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de vente pour le commerce
- une place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher commencée pour les entrepôts,
- une place pour deux lits pour les constructions à usage de cliniques, maisons de repos, maison de convalescence
- deux places de stationnement par classe pour les constructions à usage d'enseignement de premier ou second degré
- une place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher commencée pour les constructions à usage d'équipement culturel, social, sportif

Pour les constructions situées en tout ou parties dans les périmètres de desserte par le tramway définis dans les documents graphiques (rayon d'attractivité de 300 m depuis le point le plus proche du linéaire d'itinéraire tramway), le nombre de places de stationnement ne pourra être inférieur à :

- une place pour 45 m² de surface de plancher pour les constructions à usage d'habitation
- une demi place par chambre d'hôtel pour les constructions à usage hôtelier
- une place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher commencée pour les constructions à usage de bureau, service, équipement, activités,
- une place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de vente pour le commerce

Un terrain situé partiellement en périmètre de desserte tramway au sens du présent règlement ne sera soumis à l'application exclusive des règles de stationnement spécifiques lui correspondant que si une part majoritaire de la surface de la parcelle relève de ce périmètre. A défaut, il sera soumis de façon exclusive à l'application des règles précisées par le paragraphe 3.1.1.

3.2. Les conditions d'aménagement des emplacements de stationnement

Pour tous les secteurs :

Dans le cas d'opération d'ensemble, au moins une demi place supplémentaire par logement (parking visiteurs) devra être prévue dans le périmètre d'opération, sur l'espace commun et en accès libre au domaine public soit en accompagnement de la voirie (stationnement latéral) soit en placettes collectives. Le calcul des emplacements requis à ce titre sera arrondi à l'unité supérieure pour 0,5.

Au-delà d'une surface de 500 m², toute zone de stationnement doit être munie de dispositifs permettant la limitation de l'imperméabilisation des sols selon les dispositions générales relatives à la gestion des eaux pluviales.

A ce titre, au-delà d'une surface de 500m² toute zone de stationnement doit posséder :

- des dispositifs permettant de limiter l'imperméabilisation des sols (chaussées réservoirs, graviers, noues....)
- des dispositifs de dépollution (ouvrage de rétention/décantation, dispositif de dépollution compacts)

Rappel :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra s'affranchir de ses obligations par trois moyens :

- l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;
- l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation ;
- et, à défaut ; par le paiement de la participation mentionnée à l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UE 12 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Espaces libres

Toute nouvelle construction doit posséder au minimum 20 % d'espaces libres par rapport à l'emprise globale du terrain, sauf pour le secteur 3UE où toute nouvelle construction doit posséder au minimum 10 % d'espaces libres.

Lorsqu'un projet fait partie d'une opération d'aménagement (ZAC, permis d'aménager, lotissement), l'obligation de prévoir au minimum 20 % d'espaces libres (ou 10 % concernant le secteur 3UE) s'applique de manière globale à l'ensemble de l'emprise de l'opération d'aménagement.

Les espaces libres sont constitués des surfaces hors emprises bâties et n'incluent pas :

- les trémies d'accès aux bâtiments,
- les accès et surfaces de stationnement imperméabilisés,
- les piscines non couvertes (plan d'eau hors margelles et terrasses).

50% de ces espaces libres doivent être laissés en pleine terre.

Dans l'hypothèse où un projet ne présente pas le minimum requis d'espaces libres des mesures compensatoires sont autorisées avec les coefficients pondérateurs suivants :

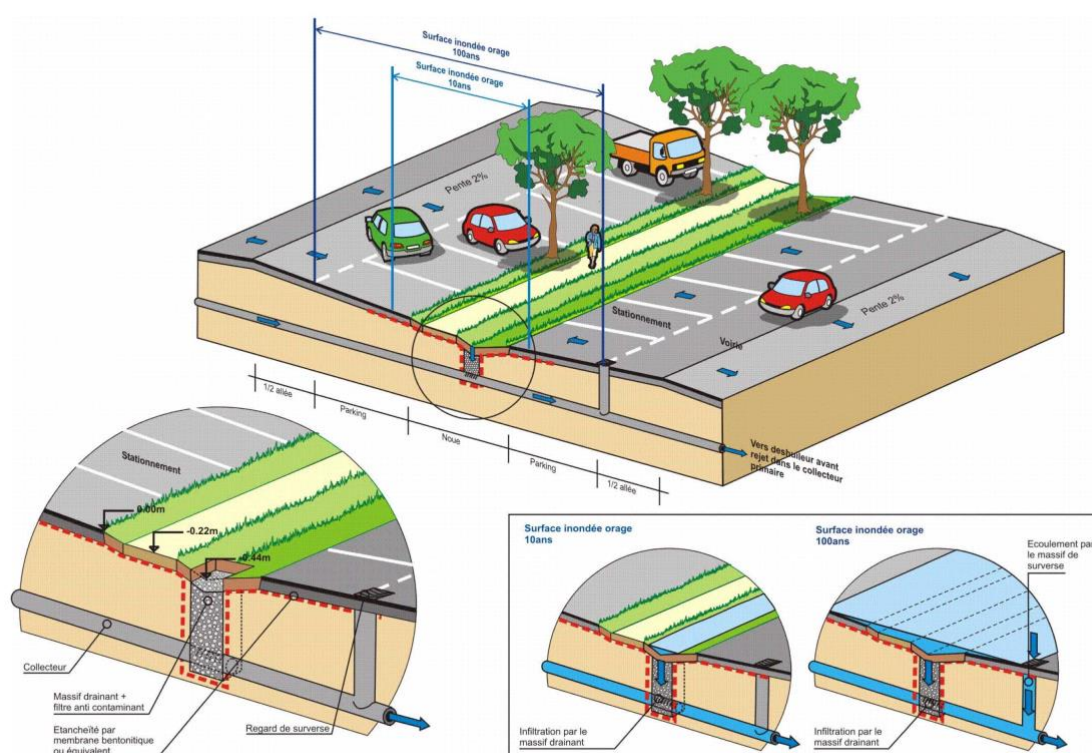
- Coefficient 1 pour les espaces laissés en pleine terre.
- Coefficient 0.5 pour les surfaces végétalisées possédant une épaisseur de terre d'au moins 1 mètre, y compris la couche drainante.
- Coefficient 0.3 pour les toitures et terrasses végétalisées présentant une épaisseur de terre d'au moins 0.50 m, y compris la couche drainante.
- Coefficient 0.2 pour les murs végétalisés et autres toitures et terrasses végétalisées.

En tout état de cause, ces mesures compensatoires ne pourront s'attacher qu'à la moitié des espaces libres, l'autre moitié devant être impérativement laissée en pleine terre.

A l'intérieur de toute nouvelle parcelle les mesures suivantes pourront être prises :

- séparer les espaces verts des espaces imperméabilisés par une margelle d'une quinzaine de cm de hauteur, pour éviter le rejet du ruissellement lié aux espaces verts vers le domaine public,
- favoriser l'utilisation de matériaux perméables ou poreux pour les voies, zones de parking et cheminements internes à la parcelle.

Schéma de principe de récupération pour les zones de stationnements



Plantations :

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de 1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement (arbres à grand et moyen développement, de circonférence 14-16, avec un minimum de 2,5 m³ de terre végétale au pied de l'arbre) Des dispositifs d'arrosage automatique (de type goutte à goutte) sont préconisés.

CHAPITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UP est une zone vouée exclusivement à l'accueil d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UP1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits

- les constructions destinées à l'habitation sauf celles qui répondent aux conditions définies à l'article UP 2 suivant.
- les constructions destinées au commerce ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- les constructions destinées à l'artisanat ;
- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions destinées au bureau ;
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
- les constructions à destination agricole ou forestière ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) non réalisées dans les conditions définies à l'article UP 2 suivant ;
- les carrières ;
- les affouillements ou exhaussements de sol non réalisés dans les conditions définies à l'article UB 2 suivant ;
- les piscines.

ARTICLE UP 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Peuvent être autorisés dans la mesure de leur compatibilité avec l'environnement existant :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif (y compris gendarmerie, équipements sportifs, culturels, scolaires) ;
- Les constructions à usage d'habitation dans la mesure où elles sont liées aux activités autorisées dans la zone ou nécessaires au fonctionnement des établissements autorisés dans la zone ;

- les affouillements et exhaussements des sols liés aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif autorisées dans la zone ;
- les installations classées sous conditions de ne pas accroître les nuisances pour le voisinage.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UP 3 : ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée dont les caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile. Ces accès et voiries devront être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les terrains qui ne disposent pas d'une desserte sur voie publique ou privée doivent bénéficier d'un passage aménagé sur fond voisin (servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil) dont les caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux mêmes exigences.

Accès : En application de l'article R.111-4 2° et dernier alinéa, le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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 est la moindre.

Création de voie : Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Dans tous les cas, aucune voie ne doit avoir une largeur de plate-forme (partie roulante, hors trottoirs) inférieure à 2,75 mètres par sens de circulation.

Les caractéristiques des voies nouvelles, y compris les aménagements cyclables ou les chemins piétons, peuvent être soumises à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de la zone. Elles devront respecter les recommandations annexées au présent règlement et mettant en place une hiérarchie d'espaces de voirie, notamment en ce qui concerne le gabarit des voies à adapter au niveau, aux enjeux et à la nature du trafic. Dans toute opération d'ensemble, une continuité de voirie avec les terrains ou opérations riverains doit être assurée.

Ces aménagements cyclables et piétons, devront respecter les critères de qualité tels que : principes de continuité et de sécurité des cheminements, application des normes AFNOR en faveur des personnes à mobilité réduite, jalonnements et signalisation des itinéraires.

La « Charte de l'accessibilité des modes doux » annexée au présent règlement devra être respectée, notamment en ce qui concerne le gabarit des cheminements piétonniers, des différentes typologies de pistes cyclables.

A titre d'exemple:

- Pistes unidirectionnelle et bi directionnelle :

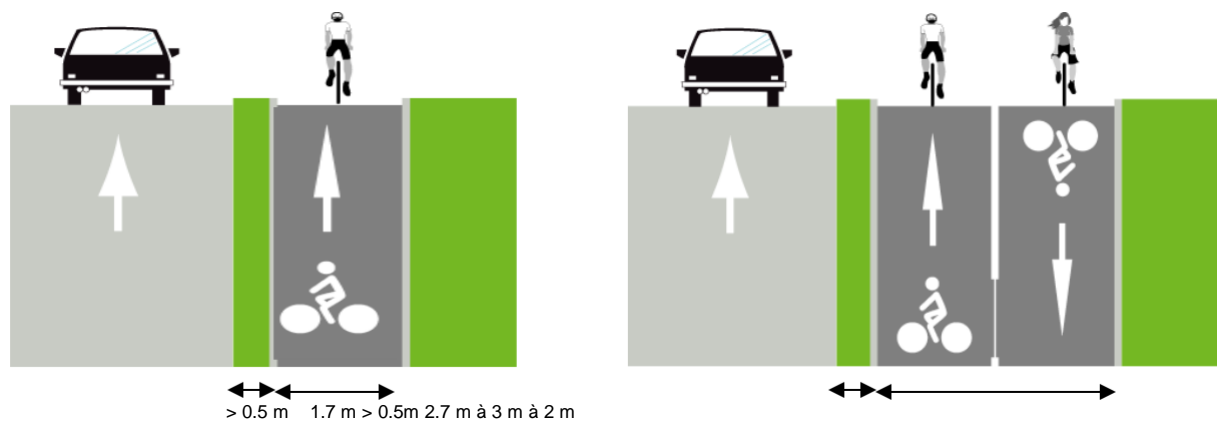


Schéma de principe d'une piste unidirectionnelle

Schéma de principe d'une piste bidirectionnelle

Source : Charte de l'accessibilité des modes doux, mai 2006

contresens cyclable :

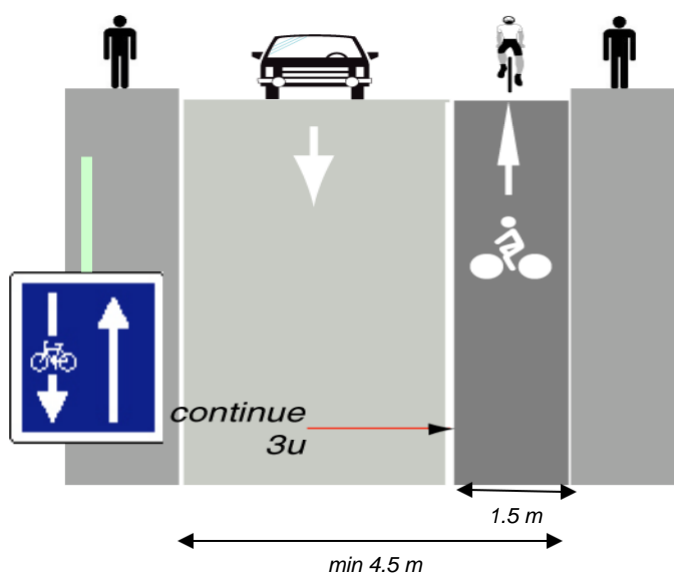
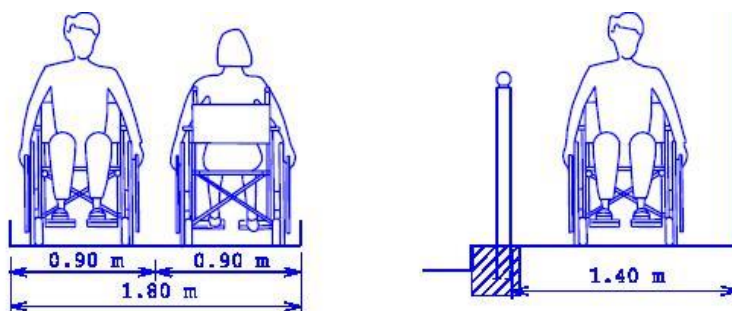


Schéma de principe d'un contresens avec marquage sans stationnement

- Cheminement accessible aux personnes à mobilité réduite:

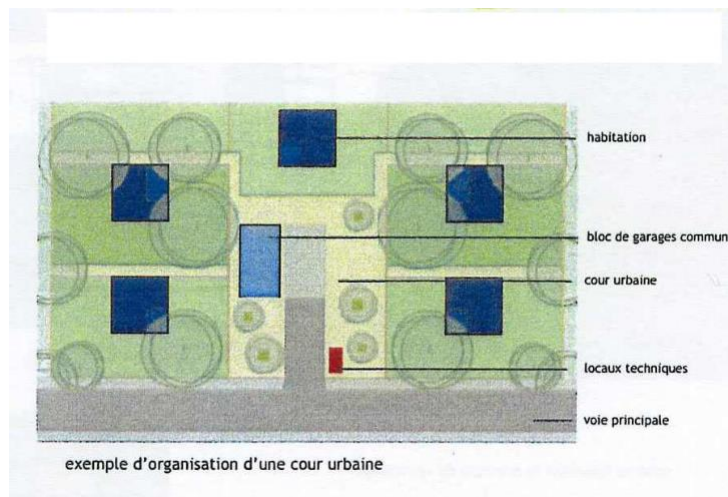


L'espace utile de cheminement

L'aménagement de toute nouvelle zone urbaine, qu'il s'agisse d'habitat comme d'activités, donnera lieu à une réflexion sur la **création de raccourcis piétons et cyclables**

Afin de favoriser les relations urbaines en assurant le débouché des voies à chacune de leurs extrémités, la réalisation de voies en impasse ne sera autorisée qu'à titre temporaire ou titre définitif si :

elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent et ne compromettent pas un itinéraire piétonnier et/ou cyclable cohérent. A ce titre, des aménagements prenant référence sur les cours urbaines seront privilégiés.



elles ne desservent pas plus de 5 constructions,

leur linéaire est inférieur ou égal à 30 mètres,

elles prévoient l'intégration d'un local technique destiné au stockage des déchets ménagers directement accessible depuis le domaine public.

ARTICLE UP 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau : Toute occupation et utilisation du sol admise doit être raccordée aux réseaux publics d'alimentation en eau potable présentant des caractéristiques suffisantes et situées au droit du terrain d'assiette.

4.2. Assainissement des eaux usées :

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

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel.

Toute construction, ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement d'assainissement applicable à la commune de Castelnau Le Lez.

Tout projet devra être conforme aux directives pour l'établissement des dossiers d'assainissement (note D.E.D.A. définie à l'annexe sanitaire) auxquelles il conviendra de se reporter.

4.3. Eaux pluviales :

Si le réseau existe, les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant : Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Dans ce même cas, le constructeur doit prendre toutes dispositions préalables et conformes à l'avis des services techniques de la commune.

Des techniques de rétention doivent être mises en place selon les dispositions générales relatives à la gestion des eaux pluviales :

- pour les parcelles supérieures à 1500 m² et dont le coefficient d'imperméabilisation est supérieur à 40%
- pour les opérations d'aménagement d'ensemble au sens du présent règlement dont la superficie globale est supérieure à 1500 m² et dont le coefficient d'imperméabilisation ne peut être défini à ce stade de l'aménagement (non connaissance des emprises au sol des bâtiments, terrasses, trémies d'accès aux bâtiments, accès et surfaces de stationnement imperméabilisées, des piscines...)

Concernant le mode de calcul de cette rétention, il ne sera pas tenu compte de la situation existante avant l'opération considérée ni de l'amélioration de cette situation hydraulique.

Toute construction ou aménagement devra a minima présenter un bilan hydraulique neutre par rapport à la situation initiale pour un événement pluvial d' occurrence décennale.

De manière générale, il sera pris en compte un volume de rétention de 100 litres/m² imperméabilisé.

A ce titre, les techniques proposées sont notamment les suivantes :

- Stockage en citerne
- Toits stockants
- Stockage en structure réservoir poreuse
- Bassin de rétention sec (pour surface >2500m²)

Dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble; les dispositifs de rétention pluviale tels que les bassins de rétention devront être traités, sauf impossibilité technique avérée, en tant qu'espaces publics de qualité : Jardins, espaces verts, aire de jeux...

Les grandes surfaces imperméabilisées peuvent être soumises aux dispositions de l'article 10 de la loi sur l'Eau du 3 janvier 1992.

4.4. Autres réseaux :

Toutes les installations nouvelles doivent être réalisées en souterrain.

Electricité : Sauf cas d'impossibilité technique, el réseau moyenne tension doit être réalisé en souterrain, la distribution en énergie électrique basse tension doit être réalisée par câble souterrain ou par câble isolé pré assemblé ou posé.

Téléphonie, réseaux cablés : Le réseau téléphonique doit être réalisé en souterrain ou apposé en façade.

Il conviendra dans la mesure du possible de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables : chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompe à chaleur...

Sécurité incendie

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

L'utilisation du réseau public d'eau potable pour la défense incendie est admise ; toutefois, lorsqu'en raison de la nature du projet, les besoins définis par les services de secours excèdent les capacités de desserte du réseau public d'eau potable, le projet doit mettre en œuvre les moyens complémentaires nécessaires.

Déchets : Sauf impossibilité technique avérée, un emplacement à conteneur d'un accès direct sur la voie publique est exigé. Son emplacement en fonction de la situation du terrain ou du nombre de logements devra être clairement précisé sur toute demande d'autorisation d'occupation des sols. Cet emplacement devra être conçu pour permettre le stockage et la manutention sûrs et hygiéniques des conteneurs (point d'eau, évacuation, gabarit, couverture) conformément aux annexes sanitaires et prescriptions précisées en annexe.

ARTICLE UP 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres.

Sous réserve de ne pas s'ériger en « saillie » sur le domaine public, ne sont pas concernés par la règle : Les débords de toiture, les « casquettes » ou auvents architecturaux, les corniches, les escaliers extérieurs non fermés à condition que le nu de la façade soit à quatre mètres de l'alignement.

Toutefois des projets et/ou implantations autres que celles prévues ci dessus peuvent être admises lorsque le projet intéresse la surélévation, l'entretien, la transformation, le changement de destination, la réhabilitation et l'amélioration architecturale de constructions existantes.

L'espace en retrait de l'alignement devra faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage urbain environnant.

Des dispositions différentes sont admises pour les ouvrages de faible importance nécessaires au fonctionnement des services publics ou réalisées dans un but d'intérêt collectif (abris conteneurs déchets, WC, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abri de voyageurs...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

Les constructions à usage d'habitation doivent être édifiées au-delà des marges de reculement suivantes :

- 35 m de part et d'autre de l'axe des routes à grande circulation définies à l'article L 110-3 du Code de la route (RD 65)
- 15 m de part et d'autre de l'axe des autres routes départementales.

Pour les constructions destinées à un autre usage que l'habitation, ces marges sont respectivement ramenées de 35 à 25 m.

ARTICLE UP 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées à une distance de quatre mètres de la limite séparative

Ne sont pas concernés par la règle, dans la limite de la parcelle et du droit des tiers: Les débords de toiture, les corniches, les escaliers extérieurs non fermés à condition que le nu de la façade respecte la marge de recul.

Toutefois des projets et/ou implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises lorsque le projet intéresse la surélévation, l'entretien, la transformation, le changement de destination, la réhabilitation et l'amélioration architecturale de constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

Des implantations différentes sont admises pour les ouvrages de faible importance nécessaires au fonctionnement des services publics ou réalisées dans un but d'intérêt collectif (abris conteneurs déchets, WC, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abri de voyageurs...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

ARTICLE UP 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ.

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.

Des implantations différentes sont admises pour les ouvrages de faible importance nécessaires au fonctionnement des services publics ou réalisées dans un but d'intérêt collectif (abris conteneurs déchets, WC, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abri de voyageurs...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

ARTICLE UP 8 : EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE UP 9 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

ARTICLE UP 10 : ASPECT EXTERIEUR

Les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte par leur situation, volume, aspect, rythme ou la coloration des façades au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

Afin de garantir un caractère d'ensemble à l'agglomération, les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes :

1. Toitures

Au titre des toitures, seront notamment admis :

- Les toitures en tuiles rondes, de teintes claires
- Les toitures terrasses, végétalisées ou non, accessibles ou non
- Les toitures en zinc ou cuivre
- Les verrières en verre avec structure acier ou aluminium profil fin.

Caractère et expression des façades

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin bien que des traitements différenciés entre façades ou sur une même façade puissent être admis. La façade sur rue sera toujours traitée en façade principale.

En bordure de voie, aucune façade aveugle ne sera admise.

La polychromie des façades devra figurer dans les documents graphiques de la demande d'autorisation d'occupation des sols.

Les couleurs d'enduit seront naturelles, dans des teintes pastel et dans des tons traditionnels de la région. Les teintes vives (mais non agressives) ne peuvent être admises que ponctuellement et dans le cadre d'une démarche architecturale justifiée. Les utilisations du bois, du béton architectonique, de l'acier et de la pierre en façades sont autorisées dans le cadre d'une démarche architecturale justifiée. Les vérandas sont admises.

Les climatiseurs ou autres appareils ne peuvent en aucun cas être apposés en façade mais doivent être engravés et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillies par rapport au nu de la façade.

3. Matériaux

L'imitation de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts sont interdits.

4. Clôtures

Les clôtures doivent être conçues dans le cadre du projet architectural dont elles font partie intégrante, de façon cohérente avec celui-ci et les constructions et clôtures avoisinantes. L'intégration des compteurs dans le corps de la construction ou de la clôture sera privilégiée.

La hauteur maximale des clôtures ne devra pas excéder 2 mètres entre limites séparatives et en bordure du domaine public (hauteur mesurée depuis la voie).

Cette hauteur maximale devra être réduite en cas de gêne pour la sécurité (manque de visibilité)

Toutefois pour les murs anciens (pierre) ; la reconstruction à l'identique est autorisée.

ARTICLE UP 11 : STATIONNEMENT

Dispositions générales :

Le stationnement et la manœuvre des véhicules, y compris les "deux roues", qui correspondent aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet. Pour l'application de cet article, la définition de la surface de plancher est celle qui est donnée par l'ordonnance du 17 novembre 2011. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès et dégagements.

Chaque emplacement de stationnement devra avoir a minima une largeur de 2,5 mètres et une longueur de 5 mètres. La largeur minimale sera portée à 3,30 m pour un emplacement accessible aux personnes handicapées.

Dispositions particulières pour le stationnement des bicyclettes et voitures d'enfants

Pour les constructions comportant une surface de plancher égale ou supérieure à 300m², la réalisation de locaux destinés au stationnement des vélos d'une superficie minimale de 10 m² et d'une superficie maximale de 25 m² sera exigée. Ces locaux devront être répartis par unité d'habitation. Les places devront être abritées dans un local ou un espace clos et ajouré, facilement accessibles et équipées d'arceaux. La moitié au moins des locaux destinés au stationnement des vélos et voitures d'enfants devra être réalisée en rez de chaussée de l'opération (en nombre et en superficie)

Le nombre de places de stationnement deux roues non motorisés sera déterminé à raison de :

- 1 m² par logement de moins de 3 pièces au minimum et 1,5 m² au minimum par logement de 3 pièces et au-delà.
- 1 m² par tranche de 50 m² de surface de plancher commencée pour les bureaux, équipements, service, locaux d'activités artisanales.
- 1 m² par tranche de 50 m² de surface de vente pour le commerce.
- Pour les locaux d'enseignement : 2 m² au minimum par classe primaire, 10 m² au minimum par classe secondaire et technique et 7 m² au minimum pour 100 m² de SHON de locaux destinés à la recherche et à l'enseignement supérieur.

Dispositions particulières pour le stationnement des véhicules automobiles:

3. 1 : Les capacités de stationnement automobile.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ils sont le plus directement assimilables.

Un terrain situé partiellement en périmètre de desserte tramway au sens du présent règlement ne sera soumis à l'application exclusive des règles de stationnement spécifiques lui correspondant que si une part majoritaire de la surface de la parcelle relève de ce périmètre. A défaut, il sera soumis de façon exclusive à l'application des règles précisées par le paragraphe 3.1.1.

3.1.1. Dans tous les secteurs (hors périmètres de desserte par le tramway) :

Le nombre de places de stationnement ne pourra être inférieur à :

- une place par logement de moins de 100 m² de surface de plancher.
- deux places par logement de plus de 100 m² de surface de plancher.
- une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher commencée pour les constructions à usage de bureau, service, équipement, activités,
- une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de vente pour le commerce,
- une place pour deux lits pour les constructions à usage de cliniques, maisons de repos, maison de convalescence
- deux places de stationnement par classe pour les constructions à usage d'enseignement de premier ou second degré

une place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher commencée pour les constructions à usage d'équipement culturel, social, sportif

3.1.2. Dans les périmètres de desserte par le tramway :

Nonobstant les capacités de stationnement requises au titre du paragraphe 3.1.1 précédent dont l'application est écartée dans les périmètres de desserte par le tramway et sans préjudice des autres règles dudit paragraphe qui restent applicables :

Pour les constructions situées en tout ou parties dans les périmètres de desserte par le tramway définis dans les documents graphiques (rayon d'attractivité de 300 m depuis le point le plus proche du linéaire d'itinéraire tramway), le nombre de places de stationnement ne pourra excéder une capacité maximale de :

deux places par logement.

une place par chambre d'hôtel pour les constructions à usage hôtelier

une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher commencée pour les constructions à usage de bureau, service, équipement, activités,

une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de vente pour le commerce

une place pour deux lits pour les constructions à usage de cliniques, maisons de repos, maison de convalescence

deux places de stationnement par classe pour les constructions à usage d'enseignement de premier ou second degré

une place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher commencée pour les constructions à usage d'équipement culturel, social, sportif

Pour les constructions situées en tout ou parties dans les périmètres de desserte par le tramway définis dans les documents graphiques (rayon d'attractivité de 300 m depuis le point le plus proche du linéaire d'itinéraire tramway), le nombre de places de stationnement ne pourra être inférieur à:

une place pour 45 m² de surface de plancher pour les constructions à usage d'habitation

une demi place par chambre d'hôtel pour les constructions à usage hôtelier

une place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher commencée pour les constructions à usage de bureau, service, équipement, activités,

une place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de vente pour le commerce

Un terrain situé partiellement en périmètre de desserte tramway au sens du présent règlement ne sera soumis à l'application exclusive des règles de stationnement spécifiques lui correspondant que si une part majoritaire de la surface de la parcelle relève de ce périmètre. A défaut, il sera soumis de façon exclusive à l'application des règles précisées par le paragraphe 3.1.1.

3.2. Les conditions d'aménagement des emplacements de stationnement

Dans tous les secteurs, au-delà d'une surface de 500 m², toute zone de stationnement doit être munie de dispositifs permettant la limitation de l'imperméabilisation des sols selon les dispositions générales relatives à la gestion des eaux pluviales.

A ce titre, au-delà d'une surface de 500m² toute zone de stationnement doit posséder :
des dispositifs permettant de limiter l'imperméabilisation des sols (chaussées réservoirs, graviers, noues....)

des dispositifs de dépollution (ouvrage de rétention/décantation, dispositif de dépollution compacts)

Rappel :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra s'affranchir de ses obligations par trois moyens :

l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;

l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation ;

et, à défaut ; par le paiement de la participation mentionnée à l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UP 12 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Espaces libres

Toute nouvelle construction doit posséder au minimum 20 % d'espaces libres par rapport à l'emprise globale du terrain.

Lorsqu'un projet fait partie d'une opération d'aménagement (ZAC, permis d'aménager, lotissement), l'obligation de prévoir au minimum 20 % d'espaces libres s'applique de manière globale à l'ensemble de l'emprise de l'opération d'aménagement.

Les espaces libres sont constitués des surfaces hors emprises bâties et n'incluent pas :

- Les trémies d'accès aux bâtiments
- Les accès et surfaces de stationnement imperméabilisés
- Les piscines non couvertes (plan d'eau hors margelles et terrasses)

50% de ces espaces libres doivent être laissés en pleine terre.

Dans l'hypothèse où un projet ne présente pas le minimum requis d'espaces libres des mesures compensatoires sont autorisées avec les coefficients pondérateurs suivants :

- Coefficient 1 pour les espaces laissés en pleine terre.
- Coefficient 0.5 pour les surfaces végétalisées possédant une épaisseur de terre d'au moins 1 mètre, y compris la couche drainante.
- Coefficient 0.3 pour les toitures et terrasses végétalisées présentant une épaisseur de terre d'au moins 0.50 m, y compris la couche drainante.
- Coefficient 0.2 pour les murs végétalisés et autres toitures et terrasses végétalisées.

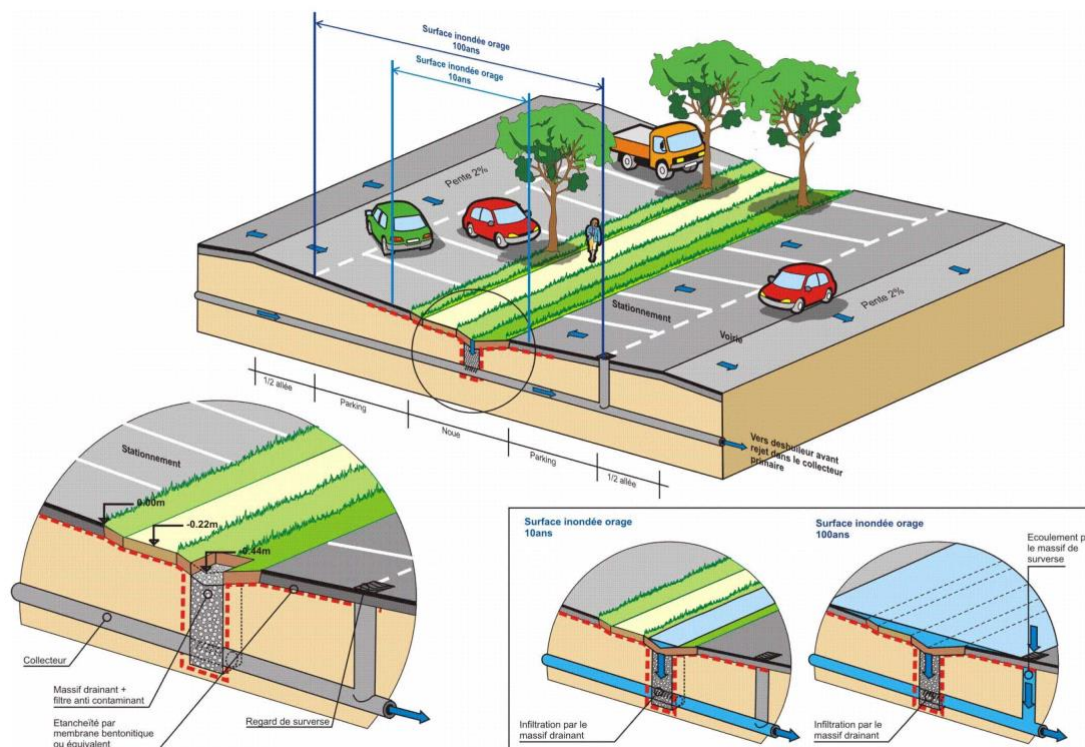
En tout état de cause, ces mesures compensatoires ne pourront s'attacher qu'à la moitié des espaces libres, l'autre moitié devant être impérativement laissée en pleine terre.

Dans les opérations d'ensemble dépassant 3000 m² de surface de plancher, une aire de jeux ou de loisirs sera exigée.

A l'intérieur de toute nouvelle parcelle les mesures suivantes pourront être prises :

- séparer les espaces verts des espaces imperméabilisés par une margelle d'une quinzaine de cm de hauteur, pour éviter le rejet du ruissellement lié aux espaces verts vers le domaine public ;
- favoriser l'utilisation de matériaux perméables ou poreux pour les voies, zones de parking et cheminements internes à la parcelle.

Schéma de principe de récupération pour les zones de stationnements



Plantations :

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de 1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement (arbres à grand et moyen développement, de circonférence 14-16, avec un minimum de 2,5 m³ de terre végétale au pied de l'arbre) Des dispositifs d'arrosage automatique (de type goutte à goutte) sont préconisés.

TITRE III :**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

CHAPITRE VII : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 0AU

CARACTERE DE LA ZONE

La zone **0AU** est une zone mixte réservée pour une urbanisation future où les équipements de viabilité sont absents, insuffisants ou incomplets et où il convient d'éviter des occupations ou utilisations du sol qui la rendrait impropre ultérieurement à l'urbanisation ou rendrait celle-ci plus difficile.

La zone 0AU est donc une zone non constructible en l'état, dans l'attente de l'établissement d'un projet d'aménagement d'ensemble et de la réalisation des équipements nécessaires.

L'urbanisation partielle ou totale de la zone est ainsi subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

Est ainsi concerné le quartier du Sablassou (secteur 0AUb).

Des risques d'inondation et/ou de ruissellement urbain sont ponctuellement recensés et reportés sur le plan de zonage. Ils peuvent justifier l'édition de prescriptions spéciales ou de refus d'autorisation pour des motifs de sécurité publique ». A ces risques correspondent des prescriptions réglementaires spécifiques précisées dans les «dispositions générales» du présent règlement. Ces dispositions s'appliquent ensus du règlement de la zone.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 0AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

les constructions et extensions de bâtiments à us age d'habitation (sauf dans les cas mentionnés à l'article 0AU 2)

- les constructions à destination d'industrie,
- les constructions à destination d'artisanat,
- les constructions à destination de commerce,
- les constructions à destination de bureaux,
- les constructions à destination d'entrepôts,
- les constructions à destination d'hébergement hôtelier,
- les constructions à destination agricole ou forestière,
- les installations classées non réalisées dans les conditions définies à l'article 0AU 2,
- les carrières,
- les constructions à usage d'habitations légères de loisirs,
- les terrains de camping ou de caravanning,
- le stationnement des caravanes isolées défini à l'article R.443.1 du Code de l'Urbanisme,
- les piscines.

ARTICLE 0AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone 0AU peuvent être admis, sans utiliser les conditions décrites au caractère de la zone », les occupations et utilis ations du sol ci après :

l'extension limitée des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, sans changement d'affectation, sans que la surface de plancher totale après extension puisse dépasser 150 m² et à condition de ne pas créer de logement supplémentaire ;

les travaux d'extension et d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme figurant aux documents graphiques avec une étoile verte sont admis dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation :

- des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits bâtiments ;
- de l'ordonnancement et de l'équilibre des éléments bâtis et des espaces végétalisés et arborés organisant l'unité foncière.

la création, l'aménagement ou l'extension des activités et installations classées pour la protection de l'environnement existantes à la date d'approbation du PLU sous réserve qu'elles soient nécessaires à l'exercice des occupations et utilisations du sol admises ci-dessus et qu'il n'en résulte pas d'accroissement des nuisances qu'elles présentent ;

les bassins de rétention des eaux pluviales, les ouvrages et installations classées nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les ouvrages techniques liés aux réseaux d'intérêt public, sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou à la sécurité publique ;

les installations à caractère technique et les constructions liées à l'exploitation ferroviaire ;

les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif ;

les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux ou la qualité de la nappe, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 0AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée dont les caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile. Ces accès et voiries devront être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les terrains qui ne disposent pas d'une desserte sur voie publique ou privée doivent bénéficier d'un passage aménagé sur fond voisin (servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil) dont les caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux mêmes exigences.

Accès : En application de l'article R.111-4 2° et dernier alinéa, le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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 est la moindre.

Création de voie : Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Dans tous les cas, aucune voie ne doit avoir une largeur de plate-forme (partie roulante, hors trottoirs) inférieure à 2,75 mètres par sens de circulation.

Les caractéristiques des voies nouvelles, y compris les aménagements cyclables ou les chemins piétons, peuvent être soumises à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de la zone. Elles devront respecter les recommandations annexées au présent règlement et mettant en place une hiérarchie d'espaces de voirie, notamment en ce qui concerne le gabarit des voies à adapter au niveau, aux enjeux et à la nature du trafic. Dans toute opération d'ensemble, une continuité de voirie avec les terrains ou opérations riverains doit être assurée.

Ces aménagements cyclables et piétons, devront respecter les critères de qualité tels que : principes de continuité et de sécurité des cheminements, application des normes AFNOR en faveur des personnes à mobilité réduite, jalonnements et signalisation des itinéraires.

La « Charte de l'accessibilité des modes doux » annexée au présent règlement devra être respectée, notamment en ce qui concerne le gabarit des cheminements piétonniers, des différentes typologies de pistes cyclables.

A titre d'exemple :

- Pistes unidirectionnelle et bi directionnelle :

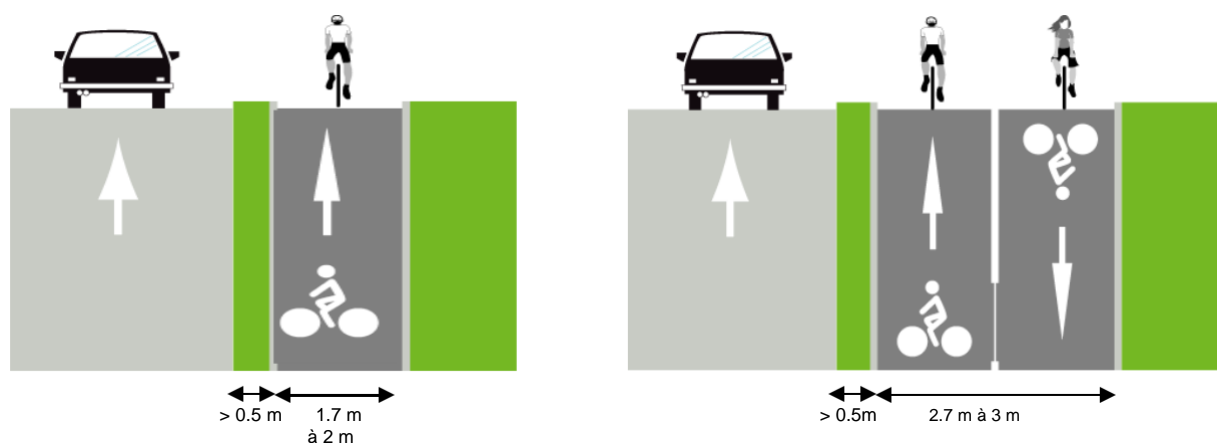


Schéma de principe d'une piste unidirectionnelle

Schéma de principe d'une piste bidirectionnelle

Source : Charte de l'accessibilité des modes doux, mai 2006

Contresens cyclable :

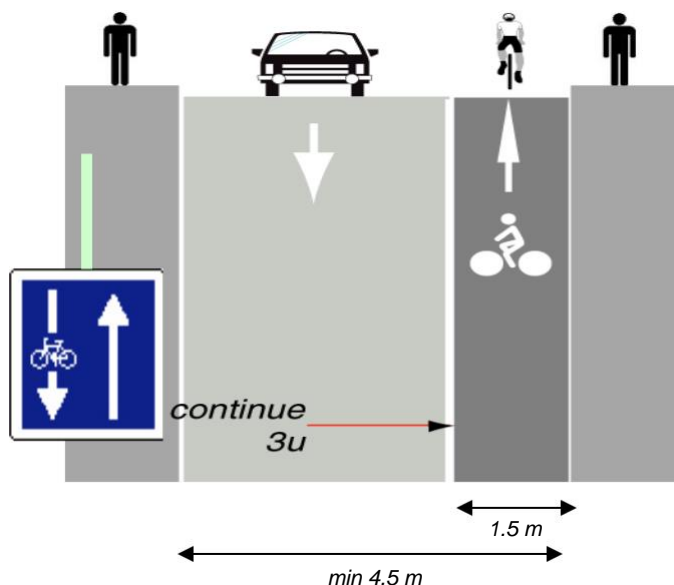
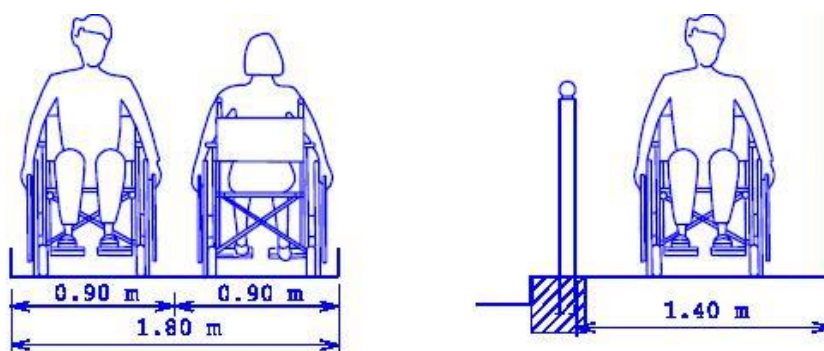


Schéma de principe d'un contresens avec marquage sans stationnement

- Cheminement accessible aux personnes à mobilité réduite:

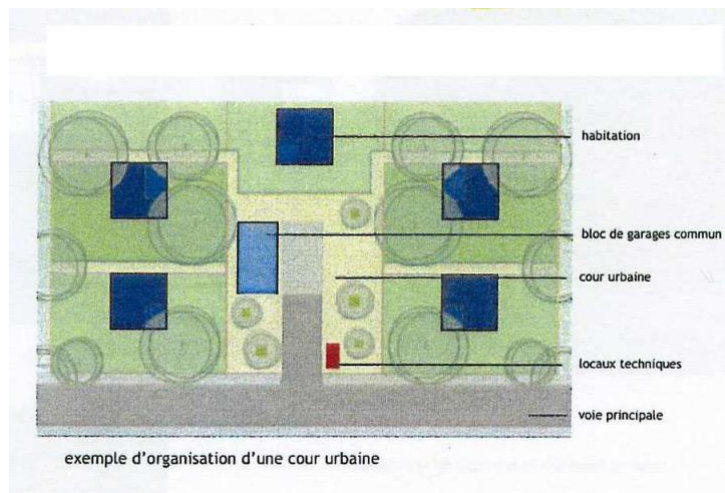


L'espace utile de cheminement

L'aménagement de toute nouvelle zone urbaine, qu'il s'agisse d'habitat comme d'activités, donnera lieu à une réflexion sur la **création de raccourcis piétons et cyclables**

Afin de favoriser les relations urbaines en assurant le débouché des voies à chacune de leurs extrémités, la réalisation de voies en impasse ne sera autorisée qu'à titre temporaire ou titre définitif si :

elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent et ne compromettent pas un itinéraire piétonnier et/ou cyclable cohérent. A ce titre, des aménagements prenant référence sur les cours urbaines seront privilégiés.



elles ne desservent pas plus de 5 constructions,

leur linéaire est inférieur ou égal à 30 mètres,

elles prévoient l'intégration d'un local technique destiné au stockage des déchets ménagers directement accessible depuis le domaine public.

ARTICLE 0AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau : Toute occupation et utilisation du sol admise doit être raccordée aux réseaux publics d'alimentation en eau potable présentant des caractéristiques suffisantes et situées au droit du terrain d'assiette.

4.2. Assainissement des eaux usées :

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

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel.

Toute construction, ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement d'assainissement applicable à la commune de Castelnau Le Lez.

Dans le cas de réhabilitation ou d'extension de bâtiments sur des parcelles non desservies, l'installation d'Assainissement Non Collectif existante devra être conforme à la législation en vigueur et suffisamment dimensionnée pour permettre la réalisation du projet. Lorsque celle-ci n'est pas conforme, le pétitionnaire devra proposer une filière d'assainissement non collectif à mettre en œuvre pour son projet en fonction des contraintes du sol et du site. (Cf. art 5-2 superficie de la parcelle) En tout état de cause, cette filière devra être conforme aux réglementations nationales et locales en vigueur

Tout projet devra être conforme aux directives pour l'établissement des dossiers d'assainissement (note D.E.D.A. définie à l'annexe sanitaire) auxquelles il conviendra de se reporter.

4.3. Eaux pluviales :

Si le réseau existe, les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant : Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Dans ce même cas, le constructeur doit prendre toutes dispositions préalables et conformes à l'avis des services techniques de la commune.

Des techniques de rétention doivent être mises en place selon les dispositions générales relatives à la gestion des eaux pluviales :

- pour les parcelles supérieures à 1500 m² et dont le coefficient d'imperméabilisation est supérieur à 40%
- pour les opérations d'aménagement d'ensemble au sens du présent règlement dont la superficie globale est supérieure à 1500 m² et dont le coefficient d'imperméabilisation ne peut être défini à ce stade de l'aménagement (non connaissance des emprises au sol des bâtiments, terrasses, trémies d'accès aux bâtiments, accès et surfaces de stationnement imperméabilisées, des piscines...)

Concernant le mode de calcul de cette rétention, il ne sera pas tenu compte de la situation existante avant l'opération considérée ni de l'amélioration de cette situation hydraulique.

Toute construction ou aménagement devra a minima présenter un bilan hydraulique neutre par rapport à la situation initiale pour un événement pluvial d' occurrence décennale.

De manière générale, il sera pris en compte un volume de rétention de 100 litres/m² imperméabilisé.

A ce titre, les techniques proposées sont notamment les suivantes :

- Stockage en citerne
- Toits stockants
- Stockage en structure réservoir poreuse
- Bassin de rétention sec (pour surface >2500m²)

Dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble; les dispositifs de rétention pluviale tels que les bassins de rétention devront être traités, sauf impossibilité technique avérée, en tant qu'espaces publics de qualité : Jardins, espaces verts, aire de jeux...

Les grandes surfaces imperméabilisées peuvent être soumises aux dispositions de l'article 10 de la loi sur l'Eau du 3 janvier 1992.

Il conviendra dans la mesure du possible de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables : chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompe à chaleur...

Sécurité incendie

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

L'utilisation du réseau public d'eau potable pour la défense incendie est admise ; toutefois, lorsqu'en raison de la nature du projet, les besoins définis par les services de secours excèdent les capacités de desserte du réseau public d'eau potable, le projet doit mettre en œuvre les moyens complémentaires nécessaires.

Déchets : Sauf impossibilité technique avérée, un emplacement à conteneur d'un accès direct sur la voie publique est exigé. Son emplacement en fonction de la situation du terrain devra être clairement précisé sur toute demande d'autorisation d'occupation des sols. Cet emplacement devra être conçu pour permettre le stockage et la manutention sûrs et hygiénique des conteneurs (point d'eau, évacuation, gabarit, couverture) conformément aux annexes sanitaires et prescriptions précisées en annexe.

ARTICLE 0AU 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées à une distance de l'alignement des voies publiques au moins égale à six mètres.

Sous réserve de ne pas s'ériger en « saillie » sur le domaine public, ne sont pas concernés par la règle : Les débords de toiture, les « casquettes » ou auvents architecturaux, les corniches, les escaliers extérieurs non fermés à condition que le nu de la façade soit à six mètres de l'alignement.

Les constructions à usage d'habitation doivent être édifiées au-delà des marges de reculement suivantes :

- 35 m de part et d'autre de l'axe des routes à grande circulation définies à l'article L 110-3 du Code de la route (RD 65)
- 15 m de part et d'autre de l'axe des autres routes départementales.

Pour les constructions destinées à un autre usage que l'habitation, ces marges sont respectivement ramenées de 35 à 25 m.

Toutefois des projets et/ou implantations autres que celles prévues ci dessus peuvent être admises lorsque le projet intéresse la surélévation, l'entretien, la transformation, le changement de destination, la réhabilitation et l'amélioration architecturale de constructions existantes.

L'espace en retrait de l'alignement devra faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage urbain environnant.

Des dispositions différentes sont admises pour les ouvrages de faible importance nécessaires au fonctionnement des services publics ou réalisées dans un but d'intérêt collectif (abris conteneurs déchets, WC, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abri de voyageurs...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

Voies ferrées : Toute construction devra être édifiée à 6 mètres minimum du domaine SNCF (Servitude d'utilité publique T1).

ARTICLE 0AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées à une distance de cinq mètres de la limite séparative

Toutefois des projets et/ou implantations autres que celles prévues ci dessus peuvent être admises lorsque le projet intéresse la surélévation, l'entretien, la transformation, le changement de destination, la réhabilitation et l'amélioration architecturale de constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

Des implantations différentes sont admises pour les ouvrages de faible importance nécessaires au fonctionnement des services publics ou réalisées dans un but d'intérêt collectif (abris conteneurs déchets, WC, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abri de voyageurs...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

ARTICLE 0AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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 cinq mètres.

Des implantations différentes sont admises pour les ouvrages de faible importance nécessaires au fonctionnement des services publics ou réalisées dans un but d'intérêt collectif (abris conteneurs déchets, WC, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abri de voyageurs...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

ARTICLE 0AU 8 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE 0AU 9 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant terrassement jusqu'au niveau de l'égout du toit du bâtiment.

Les installations et ouvrages techniques telles que cheminées, réservoirs, machineries, chaufferies, capteurs solaires et autres ouvrages nécessaires au fonctionnement des installations, ne sont pas appréhendés dans le calcul de la hauteur admise.

Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en section de 30 mètres et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

Hauteur maximale :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10,00 mètres pour les hangars agricoles et 8 m pour les constructions à usage d'habitation.

ARTICLE 0AU 10 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte par leur situation, volume, aspect, rythme ou la coloration des façades au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tours, pigeonnier...)

Dans le cas de rénovation, aménagement ou reconstruction d'une construction existante, présentant des éléments d'architecture caractéristiques, ces éléments devront être conservés (volumétrie, forme et pente du toit, sens du faîtage, matériaux, encadrements, linteaux, menuiserie, charpente...)

Afin de garantir un caractère d'ensemble à l'agglomération, toutes les constructions en zone 0AU doivent respecter les prescriptions suivantes :

1. Toitures

Les toitures en pente seront couvertes en tuiles rondes, de teintes claires, de préférence vieilles ou anciennes. Les toitures en pente devront adopter une pente de 20 à 35 %. Les lucarnes et « chiens assis » sont interdits.

Les toitures d'un autre type que les toitures en pente et en tuiles rondes mais pouvant présenter un intérêt architectural pourront être autorisées.

A ce titre, seront notamment admis :

- Les toitures terrasses, végétalisées ou non, accessibles ou non
- Les toitures en zinc ou cuivre
- Les verrières en verre avec structure acier ou aluminium profil fin.

2. Caractère et expression des façades

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin bien que des traitements différenciés entre façades ou sur une même façade puissent être admis. La façade sur rue sera toujours traitée en façade principale.

En bordure de voie, aucune façade aveugle ne sera admise.

La polychromie des façades devra figurer dans les documents graphiques de la demande d'autorisation d'occupation des sols.

Les couleurs d'enduit seront naturelles, dans des teintes pastel et dans des tons traditionnels de la région. Les teintes vives (mais non agressives) ne peuvent être admises que ponctuellement et dans le cadre d'une démarche architecturale justifiée. Les utilisations du bois, du béton architectonique, de l'acier et de la pierre en façades sont autorisées dans le cadre d'une démarche architecturale justifiée.

Les vérandas sont admises.

Les climatiseurs ou autres appareils ne peuvent en aucun cas être apposés en façade mais doivent être engravés et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillies par rapport au nu de la façade.

3. Matériaux

L'imitation de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts sont interdits.

4. Clôtures

Les clôtures doivent être conçues dans le cadre du projet architectural dont elles font partie intégrante, de façon cohérente avec celui-ci et les constructions et clôtures avoisinantes.

La hauteur maximale des clôtures ne devra pas excéder 2 mètres entre limites séparatives et en bordure du domaine public (hauteur mesurée depuis la voie). En bordure d'Avenue de l'Europe (linéaire retracé sur document graphique), cette clôture ne pourra dépasser une hauteur de 2 mètres, mesurée à partir du niveau de la voie..

Cette hauteur maximale devra être réduite en cas de gêne pour la sécurité (manque de visibilité)

Toutefois pour les murs anciens (en pierres), la reconstruction à l'identique est autorisée. Lorsque la nature et la configuration du terrain naturel la rendent nécessaire, la construction d'un mur de soutènement est autorisée.

L'intégration des compteurs dans le corps de la construction ou de la clôture sera privilégiée.

ARTICLE 0AU 11 - STATIONNEMENT

1. Dispositions générales :

Le stationnement et la manœuvre des véhicules, y compris les "deux roues", qui correspondent aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet. Pour l'application de cet article, la définition de la surface de plancher est celle qui est donnée par l'ordonnance du 17 novembre 2011. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès et dégagements.

Chaque emplacement de stationnement devra avoir à minima une largeur de 2,5 mètres et une longueur de 5 mètres. La largeur minimale sera portée à 3,30 m pour un emplacement accessible aux personnes handicapées.

Dispositions particulières pour le stationnement des bicyclettes et voitures d'enfants

Pour les constructions comportant une surface de plancher égale ou supérieure à 300 m², la réalisation de locaux destinés au stationnement des vélos d'une superficie minimale de 10 m² et d'une superficie maximale de 25 m² sera exigée. Ces locaux devront être répartis par unité d'habitation. Les places devront être abritées dans un local ou un espace clos et ajouré, facilement accessibles et équipées d'arceaux. La moitié au moins des locaux destinés au stationnement des vélos et voitures d'enfants devra être réalisée en rez de chaussée de l'opération (en nombre et en superficie)

Le nombre de places de stationnement deux roues non motorisés sera déterminé à raison de :

- 1 m² par logement de moins de 3 pièces au minimum et 1,5 m² au minimum par logement de 3 pièces et au-delà.

- 1 m² par tranche de 50 m² de surface de plancher commencée pour les bureaux, équipements, service, locaux d'activités artisanales.
- 1 m² par tranche de 50 m² de surface de vente pour le commerce.
- Pour les locaux d'enseignement : 2 m² au minimum par classe primaire, 10 m² au minimum par classe secondaire et technique et 7 m² au minimum pour 100 m² de SHON de locaux destinés à la recherche et à l'enseignement supérieur.

Dispositions particulières pour le stationnement des véhicules automobiles :

3.1. Les capacités de stationnement automobile

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ils sont le plus directement assimilables.

3.1.1. Dans tous les secteurs (hors périmètres de desserte par le tramway) :

Le nombre de places de stationnement ne pourra être inférieur à :

- une place par logement de moins de 100 m² de surface de plancher.
- deux places par logement de plus de 100 m² de surface de plancher.
- une place de stationnement par chambre d'hôtel pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier ;
- une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher commencée pour les constructions à usage de bureau, service, équipement, activités,
- une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de vente pour le commerce,
- une place pour deux lits pour les constructions à usage de cliniques, maisons de repos, maison de convalescence
- deux places de stationnement par classe pour les constructions à usage d'enseignement de premier ou second degré
- une place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher commencée pour les constructions à usage d'équipement culturel, social, sportif

3.1.2. Dans les périmètres de desserte par le tramway :

Nonobstant les capacités de stationnement requises au titre du paragraphe 3.1.1 précédent dont l'application est écartée dans les périmètres de desserte par le tramway et sans préjudice des autres règles dudit paragraphe qui restent applicables :

Pour les constructions situées en tout ou parties dans les périmètres de desserte par le tramway définis dans les documents graphiques (rayon d'attractivité de 300 m depuis le point le plus proche du linéaire d'itinéraire tramway), le nombre de places de stationnement ne pourra excéder une capacité maximale de :

- deux places par logement.
- une place par chambre d'hôtel pour les constructions à usage hôtelier
- une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher commencée pour les constructions à usage de bureau, service, équipement, activités,
- une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de vente pour le commerce
- une place pour deux lits pour les constructions à usage de cliniques, maisons de repos, maison de convalescence
- deux places de stationnement par classe pour les constructions à usage d'enseignement de premier ou second degré
- une place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher commencée pour les constructions à usage d'équipement culturel, social, sportif

Pour les constructions situées en tout ou parties dans les périmètres de desserte par le tramway définis dans les documents graphiques (rayon d'attractivité de 300 m depuis le point le plus proche du linéaire d'itinéraire tramway), le nombre de places de stationnement ne pourra être inférieur à :

- une place pour 45 m² de surface de plancher pour les constructions à usage d'habitation
- une demi place par chambre d'hôtel pour les constructions à usage hôtelier
- une place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher commencée pour les constructions à usage de bureau, service, équipement, activités,
- une place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de vente pour le commerce

Un terrain situé partiellement en périmètre de desserte tramway au sens du présent règlement ne sera soumis à l'application exclusive des règles de stationnement spécifiques lui correspondant que si une part majoritaire de la surface de la parcelle relève de ce périmètre. A défaut, il sera soumis de façon exclusive à l'application des règles précisées par le paragraphe 3.1.1.

3.2. Les conditions d'aménagement des emplacements de stationnement

Dans tous les secteurs, au-delà d'une surface de 500 m², toute zone de stationnement doit être munie de dispositifs permettant la limitation de l'imperméabilisation des sols selon les dispositions générales relatives à la gestion des eaux pluviales.

A ce titre, au-delà d'une surface de 500m² toute zone de stationnement doit posséder :

- des dispositifs permettant de limiter l'imperméabilisation des sols (chaussées réservoirs, graviers, noues....)
- des dispositifs de dépollution (ouvrage de rétention/décantation, dispositif de dépollution compacts)

Rappel :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra s'affranchir de ses obligations par trois moyens :

- l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;
- l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation ;
- et, à défaut ; par le paiement de la participation mentionnée à l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 0AU 12 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Espaces libres

Toute nouvelle construction doit posséder au minimum 20 % d'espaces libres par rapport à l'emprise globale du terrain.

Lorsqu'un projet fait partie d'une opération d'aménagement (ZAC, permis d'aménager, lotissement), l'obligation de prévoir au minimum 20 % d'espaces libres s'applique de manière globale à l'ensemble de l'emprise de l'opération d'aménagement.

Les espaces libres sont constitués des surfaces hors emprises bâties et n'incluent pas :

Les trémies d'accès aux bâtiments
 Les accès et surfaces de stationnement imperméabilisés
 Les piscines non couvertes (plan d'eau hors margelles et terrasses)

50% de ces espaces libres doivent être laissés en pleine terre.

Dans l'hypothèse où un projet ne présente pas le minimum requis d'espaces libres des mesures compensatoires sont autorisées avec les coefficients pondérateurs suivants :

- Coefficient 1 pour les espaces laissés en pleine terre.
- Coefficient 0.5 pour les surfaces végétalisées possédant une épaisseur de terre d'au moins 1 mètre, y compris la couche drainante.
- Coefficient 0.3 pour les toitures et terrasses végétalisées présentant une épaisseur de terre d'au moins 0.50 m, y compris la couche drainante.
- Coefficient 0.2 pour les murs végétalisés et autres toitures et terrasses végétalisées.

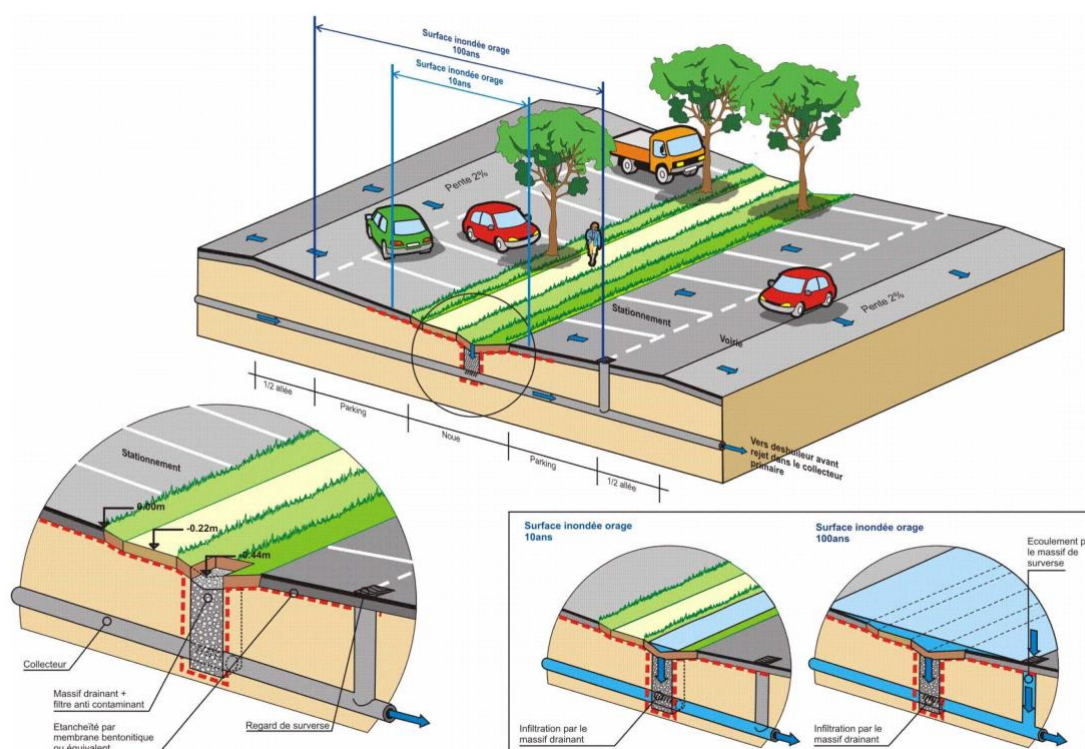
En tout état de cause, ces mesures compensatoires ne pourront s'attacher qu'à la moitié des espaces libres, l'autre moitié devant être impérativement laissée en pleine terre.

Dans les opérations d'ensemble dépassant 3000 m² de surface de plancher à usage d'habitation, une aire de jeux ou de loisirs sera exigée.

A l'intérieur de toute nouvelle parcelle les mesures suivantes pourront être prises :

- séparer les espaces verts des espaces imperméabilisés par une margelle d'une quinzaine de cm de hauteur, pour éviter le rejet du ruissellement lié aux espaces verts vers le domaine public ;
- favoriser l'utilisation de matériaux perméables ou poreux pour les voies, zones de parking et cheminements internes à la parcelle.

Schéma de principe de récupération pour les zones de stationnements



Plantations :

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de 1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement (arbres à grand et moyen développement, de circonférence 14-16, avec un minimum de 2,5 m³ de terre végétale au pied de l'arbre) Des dispositifs d'arrosage automatique (de type goutte à goutte) sont préconisés.

Par ailleurs, les alignements d'arbres repérés sur le plan de zonage sont protégés au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme. Ainsi, tout arbre abattu constituant ces alignements doit être remplacé par un sujet de même espèce.

Les constructions doivent également être implantées à 15 mètres minimum de part et d'autres de l'axe de ces alignements d'arbres à préserver.

CHAPITRE VIII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE

La zone **1AU** est une zone ouverte à l'urbanisation à court terme essentiellement destinée à l'implantation d'activités économiques.

Elle se compose de deux sous-secteurs :

Un secteur **1AUa** correspondant au périmètre de la « ZAC Extension du Parc Eurêka ».

La zone regroupe deux sites, de part et d'autre du boulevard Philippe Lamour :

- Les Cauquilloux, situés au Nord du boulevard du Mas de Rochet, en continuité d'une part des parcs d'activités existants de Castelnau 2000 et Jean Mermoz et, d'autre part d'un pôle de cliniques.
- Verchant, en continuité de la ZAC Eurêka, délimité par la rue du Mas de Verchant au Sud et par le Domaine du Mas de Verchant au Nord.

Les équipements de viabilité, actuellement insuffisants ou incomplets pour satisfaire aux futures implantations, seront réalisés dans le cadre de la ZAC.

La zone 1AUa est une zone constructible sous réserve que les occupations et utilisations du sol autorisées s'insèrent dans une opération d'aménagement d'ensemble.

Un deuxième secteur **1AUb** correspond au Domaine de Verchant qui fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.

L'urbanisation de ce secteur sera réalisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes au secteur.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessaires à la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone ;
- les garages et casses automobiles, les dépôts de ferraille, de matériaux, de combustibles solides, de déchets.
- les campings et terrains de stationnement de caravanes ;
- le stationnement des caravanes isolées défini à l'article R.443.1 du Code de l'Urbanisme,
- les constructions à usage d'habitations légères de loisirs,

En **1AUb** sont également interdits :

- les constructions à destination d'habitation,
- les constructions destinées aux bureaux ;
- les constructions destinées à l'artisanat, à l'industrie ;

- les constructions destinées à la fonction d'entrepôts.

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol admises dans la zone sont autorisées :

- si elles s'insèrent dans une opération d'aménagement d'ensemble dont les conditions de desserte et d'équipements (voirie, accès, réseaux, assainissement, équipements divers...),
- sous réserve d'être compatibles avec les dispositions de l'orientation d'aménagement prévue pour la zone considérée.

En 1AUa :

~~Tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager ou déclaration préalable valant division, comportant des surfaces d'habitation doit prévoir d'affecter :~~

- ~~— Au moins 30% de la surface de plancher destinée à l'habitation au logement social aidé par l'Etat pour les projets dont la totalité de ladite surface est supérieure ou égale à 1200 m².~~
- ~~— Au moins 20% de la surface de plancher destinée à l'habitation au logement en accession « abordable » pour les projets dont la totalité de ladite surface est supérieure ou égale à 2000 m².~~

~~Lorsqu'un projet fait partie d'une opération d'aménagement (ZAC, permis d'aménager, lotissement), l'obligation d'affecter 30% des surfaces de logement réalisés au logement social et, le cas échéant, 20% de la surface de plancher destinée à l'habitation au logement en accession « abordable » s'applique de manière globale à l'ensemble des surfaces d'habitation prévues dans l'opération.~~

~~De même, en cas de division d'une propriété foncière non soumise à la procédure de lotissement ou de permis d'aménager, les quota de 30 % de logements sociaux et 20% de logement en accession « abordable » s'appliquent globalement à l'ensemble des surfaces d'habitation projetées sur l'unité foncière d'origine.~~

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 destination d'habitation 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 identifiés par délibération du Conseil de Métropole relative à la définition de l'accèsion abordable sur le territoire de la Métropole », délibération à laquelle il conviendra de se reporter en annexe du PLU :

- - Le Prêt Social Location-Accession (PSLA) ;
- - 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.

Logements locatifs sociaux (LLS)

Dans l'ensemble de la zone, 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 destination d'habitation supérieures ou égales à 800 m² doit prévoir au moins 33 % du nombre de logements et au moins 25 % de surface de plancher affectés au logement locatif social (LLS).

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 peut 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

En dehors des Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) : dans l'ensemble de la zone, 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 destination d'habitation supérieures ou égales à 2000 m², doit prévoir au moins 20 % du nombre de logements en accession abordable dont au moins 50 % financé via des Prêts Sociaux Location-Accession (PSLA) ou faisant l'objet de Baux Réels Solidaires (BRS).

A l'intérieur des Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) : dans l'ensemble de la zone, 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 destination d'habitation supérieures ou égales à 2000 m², doit prévoir au moins 20 % du nombre de logements en accession abordable 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 destination d'habitation supérieures ou égales à 2 000 m² et prévoyant d'affecter la totalité de la surface de plancher destinée à l'habitation 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 destination d'habitation supérieures ou égales à 2 000 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.

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 destination d'habitation 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 destination d'habitation 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 destination d'habitation déjà autorisés, seulement si les logements restant à autoriser à partir du 1er janvier 2023 représentent au moins 30% du programme global de logements de l'opération.

En 1AUb :

Les occupations et utilisations du sol admises dans la zone sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec les dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation prévue pour la zone considérée.

ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

a) Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée dont les caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile. Ces accès et voiries devront être adaptés aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les terrains qui ne disposent pas d'une desserte sur voie publique ou privée doivent bénéficier d'un passage aménagé sur fond voisin (servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil) dont les caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux mêmes exigences.

b) Accès : En application de l'article R.111-5, le permis de construire peut-être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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 est la moindre.

c) Création de voie : Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Dans tous les cas, aucune voie ne doit avoir une largeur de plate-forme (partie roulante, hors trottoirs) inférieure à 3 mètres par sens de circulation.

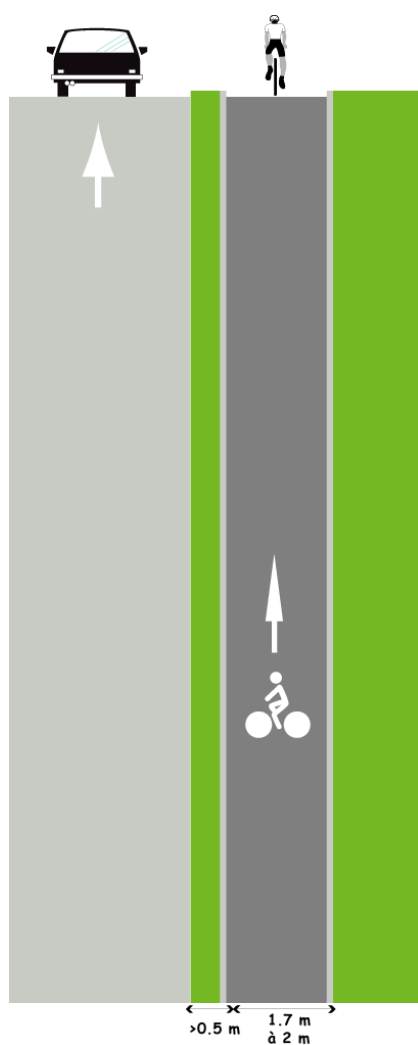
Les caractéristiques des voies nouvelles, y compris les aménagements cyclables ou les chemins piétons peuvent être soumises à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de la zone. Elles devront respecter les recommandations annexées au présent règlement et mettant en place une hiérarchie d'espaces de voirie, notamment en ce qui concerne le gabarit des voies à adapter au niveau, aux enjeux et à la nature du trafic. Dans toute opération d'ensemble, une continuité de voirie avec les terrains ou opérations riverains doit être recherchée.

Ces aménagements cyclables et piétons devront respecter les critères de qualité tels que : principes de continuité et de sécurité des cheminements, application des normes AFNOR en faveur des personnes à mobilité réduite, jalonnements et signalisation des itinéraires.

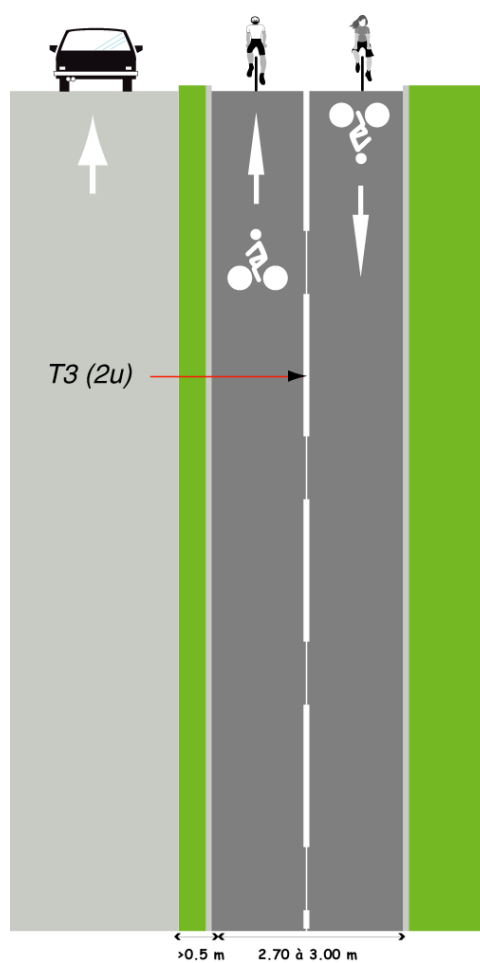
La « Charte de l'accessibilité des modes doux » annexée au présent règlement devra être respectée, notamment en ce qui concerne le gabarit des cheminements piétonniers, des différentes typologies de pistes cyclables, à savoir notamment :

A titre d'exemple :

- Pistes unidirectionnelle et bi directionnelle :



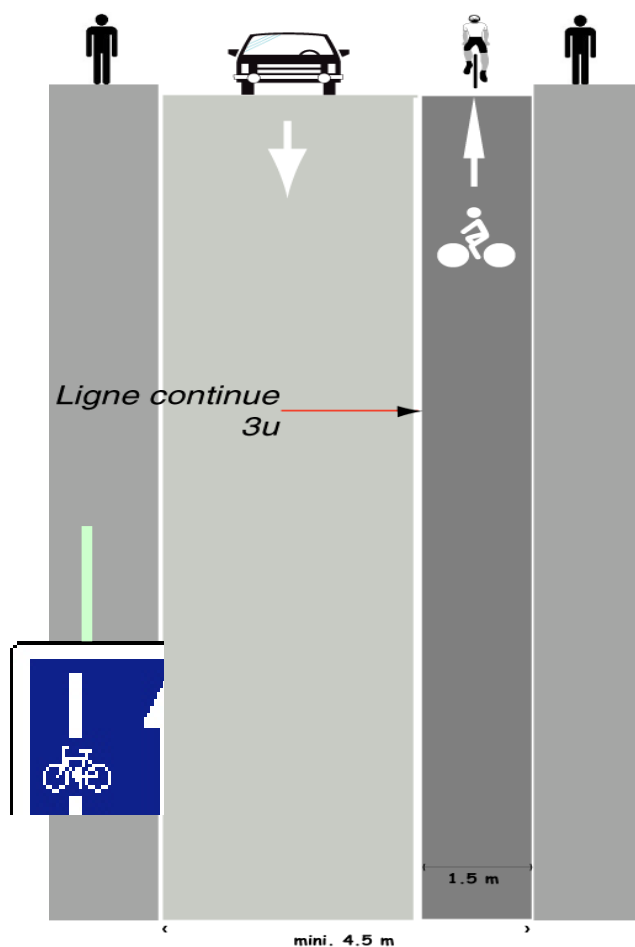
*Schéma de principe d'une piste
unidirectionnelle*



*Schéma de principe d'une piste
bidirectionnelle*

Source : Charte de l'accessibilité des modes doux, mai 2006

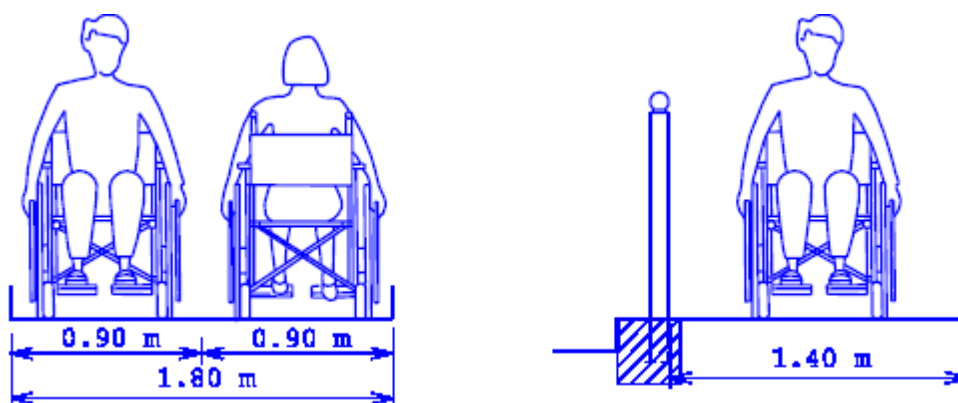
- contresens cyclable :



Cas trafic < 1 000 v/h/j

Schéma de principe d'un contresens avec marquage sans stationnement

- Cheminement accessible aux personnes à mobilité réduite:



L'espace utile de cheminement

L'aménagement de toute nouvelle zone urbaine donnera lieu à une réflexion sur **la création de raccourcis piétons et cyclables.**

Afin de favoriser les relations urbaines en assurant le débouché des voies à chacune de leurs extrémités, la réalisation de voies en impasse ne sera autorisée qu'à titre temporaire ou à titre

définitif si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent et ne compromettent pas un itinéraire piétonnier et/ou cyclable cohérent.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau : Toute occupation et utilisation du sol admise doit être raccordée aux réseaux publics d'alimentation en eau potable présentant des caractéristiques suffisantes et situées au droit du terrain d'assiette.

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

4.2.1 Eaux usées

Les constructions ou installations nouvelles sur des parcelles seront desservies par un réseau public d'assainissement collectif, le raccordement à ce réseau par des canalisations souterraines étanches est obligatoire (articles L1331-1 du Code de la Santé publique). Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement du service d'assainissement de la Communauté d'Agglomération de Montpellier applicable à la commune de Castelnau-le-Lez.

4.2.2 Eaux non domestiques

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

4.2.3 Eaux d'exhaure et eaux de vidange

Conformément au décret n°4-469 du 3 juin 1994, le rejet au réseau d'assainissement d'eaux souterraines qui ne génèrent pas des effluents domestiques est interdit, y compris lorsque ces eaux sont utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation, sauf autorisation spécifique du service assainissement. Ne sont pas non plus autorisés les rejets aux réseaux d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de vidanges de piscines

Tout projet devra être conforme aux directives pour l'établissement des dossiers d'assainissement (note D.E.D.A. définie à l'annexe sanitaire) auxquelles il conviendra de se reporter.

4.3. Eaux pluviales :

En 1AUa :

Aucune rétention à la parcelle n'est nécessaire dans la mesure où l'ensemble des écoulements d'eaux pluviales est géré en bassins de rétention publics.

En 1AUb :

L'aménageur doit réaliser sur son terrain des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'élimination des eaux pluviales sur la propriété ou à défaut l'évacuation vers un déversoir désigné à cet effet.

Dans tous les cas, seront à prévoir, des dispositifs visant à retenir et récupérer les eaux pluviales (fossés drainant, bassins d'orage, cuves de recyclage des eaux de pluie). Les aménagements devront permettre, la rétention puis l'infiltration des eaux de ruissellement dans le milieu naturel.

4.4. Autres réseaux: Toutes les installations nouvelles doivent être réalisées en souterrain.

Electricité : Sauf cas d'impossibilité technique, le réseau moyenne tension doit être réalisé en souterrain, la distribution en énergie électrique basse tension doit être réalisée par câble souterrain ou par câble isolé pré assemblé ou posé.

Téléphonie, réseaux cablés : ces réseaux doivent être réalisés en souterrain.

Il conviendra dans la mesure du possible de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables : chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompe à chaleur... et des systèmes de récupération des eaux de pluie pour l'arrosage des plantations dans l'espace privé.

Sécurité incendie

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

L'utilisation du réseau public d'eau potable pour la défense incendie est admise ; toutefois, lorsqu'en raison de la nature du projet, les besoins définis par les services de secours excèdent les capacités de desserte du réseau public d'eau potable, le projet doit mettre en œuvre les moyens complémentaires nécessaires.

Déchets : Sauf impossibilité technique avérée, un emplacement à conteneur d'un accès direct sur la voie publique est exigé. Son emplacement en fonction de la situation du terrain devra être clairement précisé sur toute demande d'autorisation d'occupation des sols. **Cet emplacement devra être conçu pour permettre le stockage et la manutention surs et hygiénique des conteneurs (point d'eau, évacuation, gabarit, couverture) conformément aux annexes sanitaires et prescriptions précisées en annexe.**

ARTICLE 1AU 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En 1AUa :

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies et du parc (secteur de Verchant Des implantations différentes peuvent toutefois être autorisées. Des retraits continus sont acceptés en cas de bâtiments dotés de balcons filants sur toute la longueur d'une ou plusieurs façades.

Le long des voies de desserte piétonne et d'entretien, l'implantation des bâtiments se fera à une distance minimale de 5 mètres par rapport à la limite de propriété.

Les débords, ouvrages en saillies, les balcons filants, les « casquettes » ou auvents architecturaux et les corniches sont limités à 1 mètre.

En 1AUb :

Les constructions doivent être édifiées à une distance de l'alignement au moins égale à 6 mètres.

De manière générale en 1AU : Des dispositions différentes sont admises pour les ouvrages de faible importance nécessaires au fonctionnement des services publics ou réalisées dans un but d'intérêt collectif (abris conteneurs déchets, WC, poste de transformation EDF, abri de voyageurs...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En 1AUa :

Les constructions doivent être édifiées soit en respectant un recul minimal de 5 m, soit être édifiées en limite séparative.

Pour les constructions qui respectent un recul de 5m en limite séparative, les façades aveugles en limite séparative sont interdites.

Pour les constructions implantées en limite séparative, celle-ci devront l'être en ordre continu sur une épaisseur maximale de 16 mètres.

Cette épaisseur peut être portée à 18 mètres pour les bâtiments à usage tertiaire (bureaux et services). Une épaisseur spécifique sera autorisée pour les établissements publics ou d'intérêts collectifs.

L'implantation mitoyenne pourra se faire sur toute la hauteur du bâtiment ou sur une hauteur maximale de 6 mètres au-dessus de laquelle le recul minimal sera de $L = H/2$.

Des implantations différentes sont admises pour les ouvrages de faible importance nécessaires au fonctionnement des services publics ou réalisées dans un but d'intérêt collectif (abris conteneurs déchets, WC, poste de transformation EDF, abri de voyageurs...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

En 1AUb :

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 5m des limites séparatives.

ARTICLE 1AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

En 1AUa :

Les constructions non contigües 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.

Des implantations différentes sont admises pour les ouvrages de faible importance nécessaires au fonctionnement des services publics ou réalisées dans un but d'intérêt collectif (abris conteneurs déchets, WC, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abri de voyageurs...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

En 1AUb :

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 8 - EMPRISE AU SOL

En 1AUa : Non réglementé.

En 1AUb : L'emprise au sol est limitée à 50% de la surface de l'unité foncière.

ARTICLE 1AU 9 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir de la voirie et des trottoirs au droit des bâtiments à construire jusqu'au point le plus haut du bâtiment,

Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en section de 30 mètres et la hauteur est mesurée à l'entraxe de chacune d'elles.

Dans le cadre de création de commerces en rez-de-chaussée sur le BD Philippe Lamour une hauteur minimale de vitrine de 4.00 mètres intégrant les enseignes est exigée afin de garantir un modèle linéaire d'ensemble

Hauteur maximale autorisée

En 1AUa : La hauteur maximale autorisée en tout point du bâtiment est fixée à 21,00m (hors sur-toiture et capteurs solaires et photovoltaïque) mesurée à partir des "cotes projet" de voirie et des trottoirs au droit du bâtiment à construire.

Afin de constituer un front urbain structurant de part et d'autre du boulevard Philippe Lamour, un alignement des acrotères ou des garde-corps de l'avant dernier niveau sera observé sur la totalité des ilots concernés.

En 1AUB : La hauteur maximale des constructions est fixée à 13,00 mètres.

ARTICLE 1AU 10 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte par leur situation, volume, aspect, rythme ou la coloration des façades au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

Sont notamment interdits tout pastiche et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tours, pigeonnier...)

Dans le cas de rénovation, aménagement ou reconstruction d'une construction existante, présentant des éléments d'architecture caractéristiques, ces éléments devront être conservés (volumétrie, forme et pente du toit, sens du faîtage, matériaux, encadrements, linteaux, menuiserie, charpente...)

Afin de garantir un caractère d'ensemble à l'agglomération, toutes les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes :

Aux dispositions énoncées au paragraphe 1) ci-dessus, s'ajoute les règles suivantes :

1. Toitures

Les constructions devront prévoir l'intégration des organes techniques à l'abri de toitures ou de sur-toitures.

Cette disposition concerne également les capteurs solaires et photovoltaïques.

La ligne de toiture doit être exprimée par une ligne horizontale. Les émergences techniques doivent être intégrées dans le bâtiment. Le traitement des toitures doit accompagner l'insertion paysagère du bâti dans le site. Afin de créer un véritable paysage de toiture, perceptible depuis la ligne de crête bordant le secteur. La création de toiture terrasse végétalisée et de terrasses-jardins est vivement conseillée. À défaut d'être accessible en qualité de terrasse, la toiture pourra être entièrement végétalisée.

2. Caractère et expression des façades

. Le dernier niveau des bâtiments peut être traité en attique dans la mesure où ce dernier se pose telle une variation de la modénature et non une rupture brutale de matériaux de la façade.

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin. Des traitements différenciés entre façades ou sur une même façade peuvent être admis
En bordure de voie, aucune façade aveugle ne sera admise.

La polychromie des façades devra figurer dans les documents graphiques de la demande d'autorisation de construire.

Les utilisations du bois, de la brique, du béton architectonique, de l'acier et de la pierre en façades sont autorisées dans le cadre d'une démarche architecturale justifiée. Les climatiseurs ou autres appareils ne peuvent en aucun cas être apposés en façade.

3. Matériaux

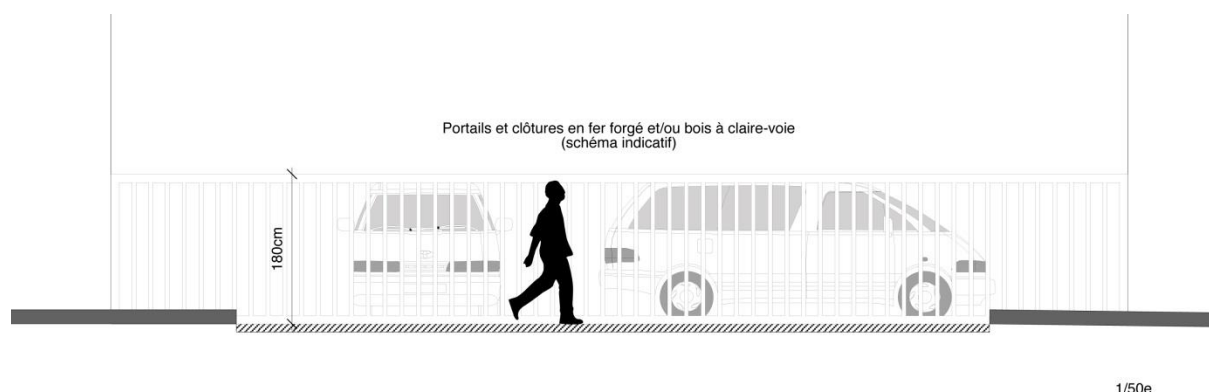
L'imitation de matériaux bruts ou le recouvrement de matériaux sont interdits.

4. Clôtures

Les clôtures doivent être conçues dans le cadre du projet architectural dont elles font partie intégrante, de façon cohérente avec celui-ci et les constructions et clôtures avoisinantes.

En 1AUa : La hauteur maximale des clôtures ne devra pas excéder 1,80 m en bordure du domaine public (hauteur mesurée depuis la voie) et en limite séparative.

Cette hauteur maximale devra être réduite en cas de gêne pour la sécurité (manque de visibilité).



Les clôtures devront être à claire-voie. Les matériaux tels que le fer forgé et le bois sont préconisés. Les bardages métalliques sont proscrits.

L'intégration dans le corps de la construction, des compteurs, armoires, locaux techniques (y compris OM), boîtes aux lettres et plus généralement des émergences, est obligatoire.

ARTICLE 1AU 11 - STATIONNEMENT

1. Dispositions générales :

Le stationnement et la manœuvre des véhicules, y compris les "deux roues", qui correspondent aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet. Pour l'application de cet article, la définition de la surface de plancher est celle qui est donnée par l'ordonnance du 17 novembre 2011. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès et dégagements.

Des emplacements dédiés et facilement accessible pour les deux-roues doivent également être prévus.

Le nombre de places de stationnement, y compris le stationnement lié aux livraisons de marchandises, doit répondre aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux ou ouvrage réalisés.

Chaque emplacement de stationnement devra avoir à minima une largeur de 2,3 mètres et une longueur de 5 mètres. La largeur minimale sera portée à 3,30 m pour un emplacement accessible aux personnes handicapées.

Le calcul des places de stationnement nécessaires 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. Lorsque les normes sont exprimées par des minima la réalisation des places est obligatoire.

Lorsque que les normes sont exprimées par des maxima, la réalisation des places est facultative.

Un terrain situé partiellement en périmètre de desserte de transport en commun en site propre au sens du présent règlement ne sera soumis à l'application exclusive des règles de stationnement spécifiques lui correspondant que si une part majoritaire de la surface de la parcelle relève de ce périmètre.

En 1AUa : Le nombre de places de stationnement sera à minima de :

- une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher pour le logement, sauf pour les logements locatifs sociaux où conformément à l'article R111-6 du code de l'urbanisme, il ne sera pas exigé plus d'une place par logement.
- une place par chambre d'hôtel pour les constructions à usage hôtelier:
- une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher commencée pour les constructions à usage de bureau, service, équipement, activités, ou de logements (sauf pour le logement locatif social où conformément au R111-6 du Code de l'Urbanisme il ne pas sera exigé plus d'une place par logement)
- une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de vente pour le commerce,
- une place pour deux lits pour les constructions à usage de cliniques, maisons de repos, maison de convalescence
- deux places de stationnement par classe pour les constructions à usage d'enseignement de premier ou second degré
- une place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher commencée pour les constructions à usage d'équipement culturel, social, sportif.

En 1AUb : En fonction des destinations et sous-destinations autorisées à l'article 1 et 2, le nombre de places de stationnement sera à minima de :

- une place pour deux chambres d'hôtel pour les constructions à usage hôtelier.

2. Dans les périmètres de desserte de transport en commun en site propre

Pour les constructions situées en tout ou parties dans les périmètres de desserte par un transport en commun en site propre définis dans les documents graphiques (rayon d'attractivité de 300 m depuis le point le plus proche du linéaire d'itinéraire transport en commun) les quotas applicables aux constructions seront les suivants :

- Une place minimum de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher pour le logement,
- Une place maximum par chambre d'hôtel pour les constructions à usage hôtelier,
- Une place de stationnement maximum par tranche de 40 m² de surface de plancher commencée pour les constructions à usage d'activité économique, équipement, activités,
- Une place de stationnement maximum par tranche de 40 m² de surface de vente pour le commerce,

- Une place maximum pour deux lits pour les constructions à usage de cliniques, maisons de repos, maison de convalescence
- Deux places de stationnement maximum par classe pour les constructions à usage d'enseignement de premier ou second degré
- Une place maximum de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher commencée pour les constructions à usage d'équipement culturel, social, sportif

3. Dispositions particulières pour le stationnement des bicyclettes et voitures d'enfants

En 1AUa : Pour les bâtiments à usage de logements, les locaux vélos seront implantés de manière privilégiée en RDC. Ces espaces possèdent une superficie de 0.75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1.5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3m².

Pour les bâtiments à usage de bureaux, de services et de commerces, les locaux vélos seront implantés de manière privilégiée en RDC. Ces espaces possèdent une superficie représentant au moins 1.5% de la surface de plancher du projet.

L'intérieur du ou des locaux doit être visible de l'intérieur ou l'extérieur du bâtiment.

4. Rappel :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra s'affranchir de ses obligations par trois moyens :

- l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;
- l'acquisition ou la location de places dans un parc de stationnement existant ou en cours de réalisation ;
- et, à défaut par le paiement de la participation mentionnée à l'article L 123-1-12 du Code de l'Urbanisme. »

ARTICLE 1AU 12 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Espaces libres

En 1AUa :

Toute nouvelle construction doit posséder au minimum 15 % d'espaces libres paysagés.

Lorsqu'un projet fait partie d'une opération d'aménagement (ZAC, permis d'aménager, lotissement), l'obligation de prévoir au minimum 15 % d'espaces libres s'applique de manière globale à l'ensemble de l'emprise de l'opération d'aménagement.

Les espaces libres sont constitués des surfaces hors emprises bâties et n'incluent pas :

- Les trémies d'accès aux bâtiments
- Les accès et surfaces de stationnement imperméabilisés
- Les piscines non couvertes (plan d'eau hors margelles et terrasses)

Les retraits éventuels des bâtiments qui ne sont pas utilisés comme accès au bâtiment devront être laissés en pleine terre et végétalisés.

Dans l'hypothèse où un projet ne présente pas le minimum requis d'espaces libres paysagés des mesures compensatoires sont autorisées avec les coefficients pondérateurs suivants :

- Coefficient 0,5 pour les surfaces végétalisées possédant une épaisseur de terre d'au moins 0,5 mètre, y compris la couche drainante ;

- Coefficient 0,5 pour les toitures et terrasses végétalisées présentant une épaisseur de terre d'au moins 0.50 m, y compris la couche drainante ;
- Coefficient 0,2 pour les murs végétalisés

À l'intérieur de toute nouvelle parcelle les mesures suivantes pourront être prises :

- séparer les espaces verts des espaces imperméabilisés par une margelle d'une quinzaine de cm de hauteur, pour éviter le rejet du ruissellement lié aux espaces verts vers le domaine public ;
- favoriser l'utilisation de matériaux perméables ou poreux pour les voies, zones de parking et cheminements internes à la parcelle.

En 1AUb :

Toute nouvelle construction doit posséder au minimum 50% d'espaces libres par rapport à l'emprise globale de l'opération et 20 % de ces espaces libres doivent être laissés en pleine terre.

Par ailleurs, les alignements d'arbres repérés sur le plan de zonage sont protégés au titre de l'article L.123-1, 5° du code de l'urbanisme. Ainsi, tout arbre abattu constituant ces alignements doit être remplacé par un sujet de même espèce. Les parkings enterrés devront respecter un recul de 7 mètres minimum de part et d'autre de l'axe de ces alignements d'arbres afin de préserver leurs systèmes racinaires.

Les stationnements aériens devront être plantés à raison d'un arbre pour 4 places. Les parkings aériens faisant l'objet d'une rétention sous voirie empêchant la plantation d'arbres devront à minima être plantés d'arbuste.

Les nouveaux aménagements paysagers devront être réalisés avec des essences méditerranéennes.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

En 1AUa :

La surface de plancher maximale autorisée de l'opération s'établit environ à 266 000 m².

En 1AUb :

Non réglementé

CHAPITRE IX - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

CARACTERE DE LA ZONE :

Il s'agit d'une zone naturelle insuffisamment ou non équipée dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par une initiative publique, dans le cadre d'une procédure d'opération d'aménagement d'ensemble ou de Zone d'Aménagement Concerté.

Cette zone est située au nord de la commune. Elle recoupe principalement le périmètre de la ZAC « Eco quartier Domaine de Caylus ». Elle a pour vocation principale de réaliser un quartier de logements équilibré en termes de typologie. La zone développe aussi des équipements publics ou d'intérêt collectif.

Elle comprend trois secteurs à destination distincte :

Secteur 2AUa à vocation principale d'habitat strictement dédiée au logement individuel.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif sont également admis dans le secteur.

Secteur 2AUb à vocation principale d'habitat dédiée aux logements individuels, intermédiaires et collectifs. Les équipements publics ou d'intérêt collectif sont également admis dans le secteur.

Secteur 2AUc destinée à une extension limitée du mas de Caylus.

Des risques d'inondation et/ou de ruissellement urbain sont ponctuellement recensés et reportés sur le plan de zonage. Ils peuvent justifier l'édiction de prescriptions spéciales ou de refus d'autorisation pour des motifs de sécurité publique ». A ces risques correspondent des prescriptions réglementaires spécifiques précisées dans les «dispositions générales» du présent règlement. Ces dispositions s'appliquent en sus du règlement de la zone.

ARTICLE 2AU1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions ou installations non compatibles avec l'orientation d'aménagement du secteur et notamment les occupations et utilisations du sol suivantes:

Les industries

Les carrières

Les entrepôts

Les terrains de camping caravaning, les habitations légères de loisirs et les habitations mobiles de loisirs temporaires ou permanentes

Les affouillements et les exhaussements qui ne sont pas nécessaires à la réalisation des constructions et/ou opérations autorisées

Les installations classées qui présentent de graves atteintes à l'environnement ou à la santé publique ou des risques ou des nuisances pour le voisinage et porte atteinte au caractère de la zone.

ARTICLE 2AU2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les opérations comprises dans la zone 2AU devront être compatibles avec l'orientation d'aménagement particulière de la zone.

~~Dans l'ensemble de la zone, tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager ou déclaration préalable valant division, comportant des surfaces d'habitation doit prévoir d'affecter :~~

- ~~— Au moins 30% de la surface de plancher destinée à l'habitation au logement social aidé par l'Etat pour les projets dont la totalité de ladite surface est supérieure ou égale à 1200 m².~~
- ~~— Au moins 20% de la surface de plancher destinée à l'habitation au logement en accession « abordable » et au moins 30% de la surface de plancher destinée à l'habitation au logement social aidé par l'Etat pour les projets dont la totalité de ladite surface est supérieure ou égale à 2000 m².~~

~~Lorsqu'un projet fait partie d'une opération d'aménagement (ZAC, permis d'aménager, lotissement), l'obligation d'affecter 30% des surfaces de logement réalisés au logement social et, le cas échéant, 20% de la surface de plancher destinée à l'habitation au logement en accession « abordable » s'applique de manière globale à l'ensemble des surfaces d'habitation prévues dans l'opération.~~

~~De même, en cas de division d'une propriété foncière non soumise à la procédure de lotissement ou de permis d'aménager, les quotas de 30 % de logements sociaux et 20% de logement en accession « abordable » s'appliquent globalement à l'ensemble des surfaces d'habitation projetées sur l'unité foncière d'origine.~~

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 destination d'habitation 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 identifiés par délibération du Conseil de Métropole relative à la définition de l'accession abordable sur le territoire de la Métropole », délibération à laquelle il conviendra de se reporter en annexe du PLU :

- - Le Prêt Social Location-Accession (PSLA) ;
- - 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.

Logements locatifs sociaux (LLS)

Dans l'ensemble de la zone, 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 destination d'habitation supérieures ou égales à 800 m² doit prévoir au moins 33 % du nombre de logements et au moins 25 % de surface de plancher affectés au logement locatif social (LLS).

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 peut 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

En dehors des Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) : dans l'ensemble de la zone, 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 destination d'habitation supérieures ou égales à 2000 m², doit prévoir au moins 20 % du nombre de logements en accession abordable dont au moins 50 % financé via des Prêts Sociaux Location-Accession (PSLA) ou faisant l'objet de Baux Réels Solidaires (BRS).

A l'intérieur des Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) : dans l'ensemble de la zone, 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 destination d'habitation supérieures ou égales à 2000 m², doit prévoir au moins 20 % du nombre de

logements en accession abordable 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 destination d'habitation supérieures ou égales à 2 000 m² et prévoyant d'affecter la totalité de la surface de plancher destinée à l'habitation 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 destination d'habitation supérieures ou égales à 2 000 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.

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 destination d'habitation 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 destination d'habitation 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 destination d'habitation déjà autorisés, seulement si les logements restant à autoriser à partir du 1er janvier 2023 représentent au moins 30% du programme global de logements de l'opération.

Si les logements restant à autoriser à partir du 1er janvier 2023 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.

En zone 2AU c :

Seule les extensions limitées, d'un maximum de 30% de l'emprise au sol existante et en continuités des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, sont autorisées.

Les travaux d'extension et d'aménagement de ces bâtiments recensés aux documents graphiques (étoile bleue) sont admis dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation :

des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits bâtiments : style architectural d'origine; formes, volumes, ouvertures et hauteurs existantes des constructions identifiées.

de l'ordonnancement et de l'équilibre des éléments bâtis et des espaces végétalisés et arborés organisant l'unité foncière.

Les extensions de style contemporain pourront être autorisées sous condition de s'intégrer à l'architecture et l'ordonnancement du bâti existant et de se fonder sur une qualité de traitement cohérente avec la valeur et l'intérêt patrimonial de l'existant.

ACCES :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne possible à la circulation publique. Ainsi toutes les manœuvres nécessaires à l'occupation respective devront être possibles à l'intérieur de la parcelle.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

VOIRIE :

Les voies et passages desservant des terrains ouverts à l'urbanisation doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, collecte des déchets ménagers etc...

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE 2AU4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, compatible avec la mise en place du réseau incendie.

ASSAINISSEMENT

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

Eaux usées

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

raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement du service d'assainissement de la Communauté d'Agglomération de Montpellier applicable à la commune de Castelnau-le-Lez

Eaux non domestiques

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

Eaux de vidanges

Les rejets dans le réseau d'eaux usées des eaux de vidange, telles que les eaux de vidanges de piscines, ne sont pas autorisés.

Tout projet devra être conforme aux directives pour l'établissement des dossiers d'assainissement (note D.E.D.A définie à l'annexe sanitaire) auxquelles il conviendra de se reporter.

EAUX PLUVIALES

Aucune rétention à la parcelle n'est nécessaire dans la mesure où l'ensemble des écoulements d'eaux pluviales est géré en bassins de rétention publics

Les constructions réalisées doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

ELECTRICITE – TELEPHONE - TELEDISTRIBUTION

Les branchements aux lignes électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain sur le domaine public comme sur les emprises privées.

DECHETS

Sauf impossibilité technique avérée, tout emplacement à conteneurs, qu'il soit hors sol ou enterré, doit avoir un accès direct sur la voie publique.

Cet emplacement devra être clairement précisé sur toute demande d'autorisation d'occupation des sols. Il devra être conçu et dimensionné pour permettre un stockage et une manutention sûre et hygiénique des conteneurs. Il devra prendre en compte la collecte sélective des déchets.

Les conteneurs devront être calibrés en rapport avec la quantité de déchets attendus que cela concerne l'habitat ou les équipements publics

La note de présentation du projet indiquera si la fonction de la construction est productrice ou pas, d'une quantité importante de déchets et de quel type, et indiquer de quelle manière est dimensionné, organisé et desservi le local spécifique éventuellement nécessaire.

Les emplacements à conteneur de plusieurs constructions pourront être regroupés.

Sauf impossibilité technique, des solutions pour limiter les déchets, type composteur ou lombricomposteur, devront être envisagées.

SECURITE INCENDIE

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

L'utilisation du réseau public d'eau potable est admise ; toutefois lorsqu'en raison de la nature du projet, les besoins définis par les services de secours excèdent les capacités de desserte du réseau public d'eau potable, le projet doit mettre en œuvre les moyens complémentaires nécessaires.

AUTRE RESEAUX

Lorsqu'il existe des périmètres prioritaires de raccordement à des réseaux de distribution de chaud ou de froid, le raccordement à ces réseaux peut être imposé à tout bâtiment, local ou installation soumis à une autorisation de construire situé à l'intérieur de ces périmètres. Le recours à la géothermie est autorisé.

Dans tout les cas, il conviendra dans la mesure du possible de privilégier l'utilisation d'énergies renouvelables et des systèmes de récupération des eaux de pluie pour l'arrosage des plantations dans l'espace privé.

ARTICLE 2AU5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions seront implantées à l'alignement des voies publiques ou à une distance minimale de 3m.

Les piscines et les terrasses situées à plus de 0.6 m. au-dessus du niveau du sol naturel seront implantées à 2 m. minimum des voies et emprises publiques. Les piscines et les terrasses situées entre le niveau du sol naturel et 0.6 m. seront implantées à 1 m. minimum des voies et emprises publiques.

A l'intérieur des marges de recul, les balcons, éléments de décor architecturaux, débords de toitures et dispositifs nécessaires à l'utilisation d'énergies renouvelables, chacun n'excédant pas 50cm de profondeur par rapport au nu de la façade, pourront être autorisés.

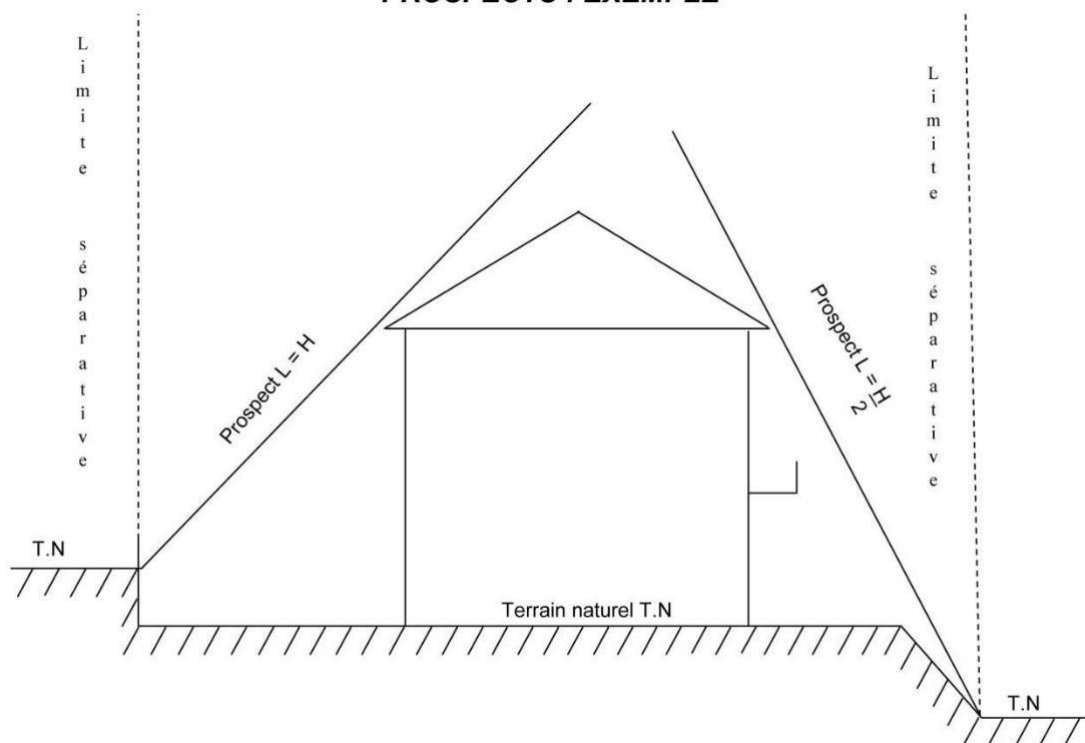
Des dispositions différentes sont admises pour les ouvrages de faible importance nécessaires au fonctionnement des services publics ou réalisées dans un but d'intérêt collectif (abris conteneurs déchets, WC, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abri de voyageurs...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

ARTICLE 2AU6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées :

Sur les limites séparatives Ou

Pour les parties de constructions non implantées en limites séparatives, la distance L comptée horizontalement de tout point du bâtiment projeté au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude H entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 m. ($L =$ ou $> H/2$ et au minimum $L =$ ou $> 3m.$).

PROSPECTS : EXEMPLE

Rappel : chaque prospect est calculé par rapport à la cote T.N correspondante en limite séparative sur le fonds voisin.

Les piscines et les terrasses situées à plus de 0.6 m. au-dessus du niveau du sol naturel seront implantées à 2 m. minimum des limites séparatives. Les piscines et les terrasses situées entre le niveau du sol naturel et 0.6 m. seront implantées à 1 m. minimum des limites séparatives.

Des dispositions différentes sont admises pour les ouvrages de faible importance nécessaires au fonctionnement des services publics ou réalisées dans un but d'intérêt collectif (abris conteneurs déchets, WC, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abri de voyageurs...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

ARTICLE 2AU7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 2AU8 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 2AU9 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION DE LA HAUTEUR :

La hauteur se définit en mètres et en nombre de niveaux

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol après terrassement jusqu'au point le plus haut du bâtiment.

Dans le cas de logements collectif sou groupés, les stationnements en souterrain ou semi enterrés ne sont pas comptabilisés au titre des niveaux.

Le terme attique renvoie au dernier niveau situé en retrait au minimum de 2 mètres par rapport au volume enveloppant des niveaux inférieurs et couvrant une superficie maximale de 70% de la surface de plancher du niveau immédiatement inférieur.

Les éléments techniques tels que cheminées, locaux d'ascenseur, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs solaires, ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs sous réserve du respect des dispositions des autres articles du présent chapitre.

En secteur 2AU a :

La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres par rapport au sol après terrassement. Elles pourront être traitées au maximum en R+1 (deux niveaux).

En secteur 2AU b :

Pour les constructions à usage d'habitat collectif la hauteur des constructions ne peut excéder 15 mètres par rapport au sol après terrassement. Elles pourront être traitées au maximum en R+2+attique (quatre niveaux).

Pour les constructions à usage d'habitat individuel la hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres par rapport au sol après terrassement. Elles pourront être traitées au maximum en R+1 (deux niveaux).

En secteur 2AU c :

Les extensions en continuités des constructions existantes doivent se conformer à la hauteur de ces dernières.

Pour les constructions destinées aux équipements publics ou d'intérêt collectif :

La hauteur maximale est fixée à 15 mètres par rapport au sol après terrassement.

ARTICLE 2AU10 – ASPECT EXTERIEUR

Les toitures :

Les toitures à 2 pentes ou mono-pentes seront privilégiées. Le recours aux toitures à 3 ou 4 pentes est proscrit.

Dans le cas de l'utilisation des installations photovoltaïques et solaires thermiques sur des constructions recouvertes de toitures en pente celle-ci devra être calibrée afin d'optimiser ces installations

Pour les logements individuels : les toitures terrasses sont également admises sans toutefois dépasser les 50% de l'emprise totale de la toiture.

Pour les logements collectifs : les toitures terrasses sont admises

Les clôtures :

Tout mur de clôture doit être composé comme une partie intégrante de la construction, avec un aspect et une teinte identique aux façades. La hauteur totale ne devra pas excéder 1,80 mètre mesuré à partir du niveau de la voie pour la clôture donnant sur la voie publique ou du niveau du terrain naturel pour la clôture en limite séparative. Elles pourront être pleines ou ajourées.

ARTICLE 2AU11 - STATIONNEMENT

Le nombre de places de stationnement exigé est calculé par application des normes ci-après :

En application de l'article R. 111-6 du Code de l'Urbanisme, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places de stationnement, y compris le stationnement lié aux livraisons ou à la dépose d'usagers (équipements publics et d'intérêt général notamment) doit répondre aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux ou ouvrages réalisés.

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 ; la largeur minimale sera portée à 3,30 mètres pour un emplacement réservé aux personnes handicapées et à 2,00 mètres s'il s'agit d'une place de stationnement longitudinal.

<p>Pour les constructions à usage d'habitations</p>	<p>VL : _____</p> <p>Pour les logements individuels : 2 places par logement</p> <p>Pour les logements collectifs et individuels groupés : 1 place par 60 m² de Surface Plancher avec au minimum 1 place par logement. Cette norme minimale est plafonnée à deux places par logement.</p> <p>Pour les opérations d'aménagement d'ensemble les stationnements pourront être groupés en totalité ou partiellement.</p> <p><u>Deux roues</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour les logements autres qu'individuels : 1 m² par logement de moins de 3 pièces au minimum et 1,5 m² au minimum par logement de 3 pièces et au-delà. - Pour les bureaux, équipements, service, locaux d'activités artisanales : 1 m² par tranche de 50 m² de surface de plancher commencée. - Pour le commerce : 1 m² par tranche de 50 m² de surface de vente.
<p>Pour les constructions destinées aux équipements publics ou d'intérêt collectif</p>	<p>VL : 1 place de stationnement pour 4 personnes pouvant être accueillies.</p> <p><u>Deux roues</u> : une aire de stationnement de 60m² minimum</p>

Dispositions particulières pour le stationnement des bicyclettes et voitures d'enfants

Pour les constructions comportant une surface de plancher égale ou supérieure à 300 m², la réalisation de locaux destinés au stationnement des vélos d'une superficie minimale de 10 m² et d'une superficie maximale de 25 m² sera exigée. Ces locaux devront être répartis par unité d'habitation. Les places devront être abritées dans un local ou un espace clos et ajouré, facilement accessibles et équipées d'arceaux. La moitié au moins des locaux destinés au stationnement des vélos et voitures d'enfants devra être réalisée en rez de chaussée de l'opération (en nombre et en superficie)

Rappel :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra s'affranchir de ses obligations par trois moyens :

L'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
 L'acquisition ou la location de places dans un parc de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à moins de 300m des limites de la construction,
 Et, à défaut, par le paiement de la participation mentionnée à l'article L 421-3 du code de l'urbanisme

ARTICLE 2AU12 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

En règle générale, les arbres de haute tige existant et les bosquets significatifs devront dans la mesure du possible, être maintenus. En cas d'incompatibilité avec le projet, ils devront être remplacés par des plantations de valeur équivalente sur l'unité foncière concernée.

Pour les constructions à usage d'habitations individuelles :

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, au minimum 15 % de la superficie de la parcelle devra être laissée perméable. Ce pourcentage sera porté à 30% minimum pour les parcelles de plus de 350m². Au moins un arbre de haute tige devra être planté tout les 40m² d'espace libre de constructions.

Pour les constructions à usage d'habitations collectives :

Un arbre de haute tige devra être planté au moins toutes les 3 places de stationnement. Les aires de stationnement devront être impérativement perméables aux eaux de pluies, à l'exception des places réservées aux personnes à mobilités réduites.
 *

Pour les constructions destinées aux équipements publics

ou d'intérêt collectif Un arbre de haute tige devra être planté au moins toutes les 3 places de stationnement.

Les aires de stationnement devront être impérativement perméables aux eaux de pluies, à l'exception des places réservées aux personnes à mobilités réduites

ARTICLE 2AU13 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

En secteur 2AU a :

La surface de plancher maximale autorisée s'établit à 15 000m²

La surface de plancher n'est pas réglementée pour les constructions destinées aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

En secteur 2AU b :

La surface de plancher maximale autorisée s'établit à 50 000m².

La surface plancher n'est pas réglementée pour les constructions destinées aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

En secteur 2AU c :

Non réglementé sous réserve d'application de l'article 2AU2

TITRE IV :
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE X : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone de richesse économique et paysagère dans laquelle les terrains doivent être réservés à l'exploitation agricole et à l'exploitation des ressources du sous-sol.

Certains bâtiments existants, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent bénéficier d'un changement de destination dès lorsque cela ne compromet pas l'exploitation agricole existante et qu'il est lié à la vocation des espaces agricoles. Ceux-ci ont été repérés sur les documents graphiques du PLU.

Des risques d'inondation et/ou de ruissellement urbain sont ponctuellement recensés et reportés sur le plan de zonage. Ils peuvent justifier l'édiction de prescriptions spéciales ou de refus d'autorisation pour des motifs de sécurité publique ». A ces risques correspondent des prescriptions réglementaires spécifiques précisées dans les «dispositions générales» du présent règlement. Ces dispositions s'appliquent en sus du règlement de la zone.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

les constructions et extensions de bâtiments destinés à l'habitation (sauf dans les cas mentionnés à l'article A 2)

- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à l'artisanat,
- les constructions destinées au commerce,
- les constructions destinées aux bureaux,

les constructions destinées à la fonction d'entrepôts (exceptés les entrepôts agricoles admis à l'article A 2),

- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier,
- les installations classées non réalisées dans les conditions définies à l'article A 2,
- les carrières,

- les constructions à usage d'habitations légères de loisirs,
- les terrains de camping ou de caravanning,

le stationnement des caravanes défini aux articles R.443.1 et suivants du Code de l'Urbanisme,

- les piscines.

ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL SOU MISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Peuvent être admis :

les constructions et installations directement liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles dont les entrepôts agricoles;

les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif;

l'extension limitée des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU sans changement d'affectation, sans que la surface de plancher totale après extension puisse dépasser 150 m², à condition de ne pas créer de logement supplémentaire ;

les changements de destination des bâtiments repérés au plan de zonage par une étoile au titre de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme à condition de ne pas compromettre l'exploitation agricole existante et d'être liés à la vocation des espaces agricoles ; les destinations autorisées étant : les bureaux, l'hébergement hôtelier, le commerce, les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif ;

les travaux de rénovation et de réhabilitation des bâtiments repérés au plan de zonage par une étoile au titre de l'article L.123.1-7° du Code de l'Urbanisme à condition qu'ils soient réalisés en préservant les formes, volumes, ouvertures et hauteurs existantes des constructions identifiés. En tout état de cause les travaux entrepris sur ces bâtiments devront respecter et conserver les styles architecturaux d'origine desdites constructions ;

les bassins de rétention des eaux pluviales, les ouvrages et installations classées nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les ouvrages techniques liés aux réseaux d'intérêt public, sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou à la sécurité publique ;

les installations à caractère technique et les constructions liées à l'exploitation ferroviaire.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée dont les caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile. Ces accès et voiries devront être adaptés aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les terrains qui ne disposent pas d'une desserte sur voie publique ou privée doivent bénéficier d'un passage aménagé sur fond voisin (servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil) dont les caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux mêmes exigences.

Accès : En application de l'article R.111-4 2° et dernier alinéa, le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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 est la moindre.

Création de voie : Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Dans tous les cas, aucune voie ne doit avoir une largeur de plate-forme (partie roulante, hors trottoirs) inférieure à 2,75 mètres par sens de circulation.

Les caractéristiques des voies nouvelles, y compris les aménagements cyclables ou les chemins piétons, peuvent être soumises à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de la zone. Elles devront respecter les recommandations annexées au présent règlement et mettant en place une hiérarchie d'espaces de voirie, notamment en ce qui concerne le gabarit des voies à adapter au niveau, aux enjeux et à la nature du trafic. Dans toute opération d'ensemble, une continuité de voirie avec les terrains ou opérations riverains doit être assurée.

Ces aménagements cyclables et piétons, devront respecter les critères de qualité tels que : principes de continuité et de sécurité des cheminements, application des normes AFNOR en faveur des personnes à mobilité réduite, jalonnements et signalisation des itinéraires.

La « Charte de l'accessibilité des modes doux » annexée au présent règlement devra être respectée, notamment en ce qui concerne le gabarit des cheminements piétonniers, des différentes typologies de pistes cyclables.

A titre d'exemple:

- Pistes unidirectionnelle et bi directionnelle :

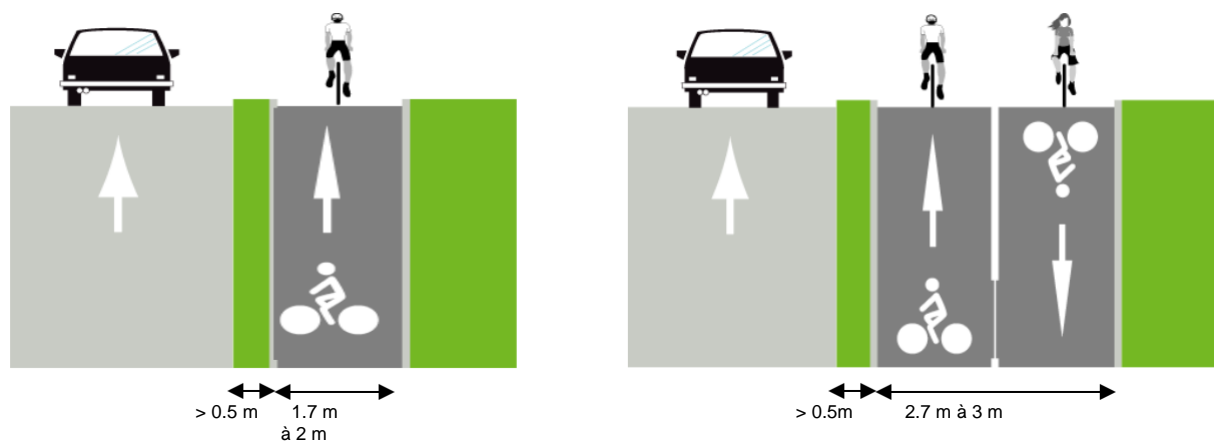


Schéma de principe d'une piste unidirectionnelle

Schéma de principe d'une piste bidirectionnelle

Source : Charte de l'accessibilité des modes doux, mai 2006

Contresens cyclable :

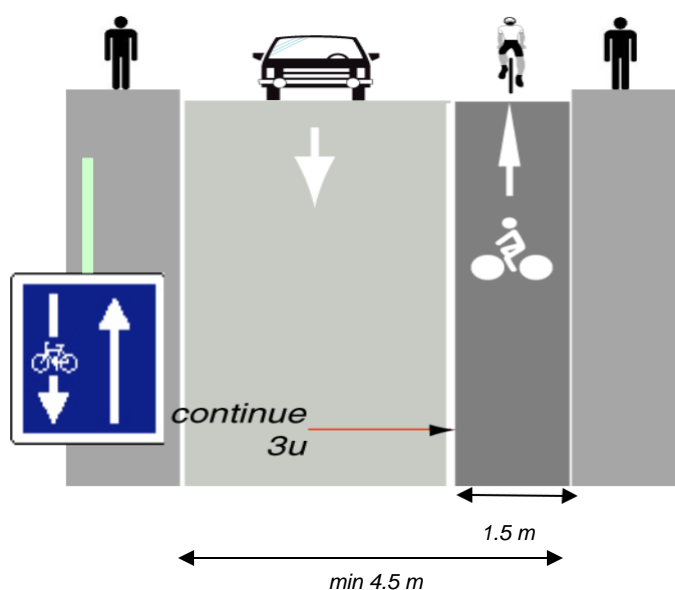
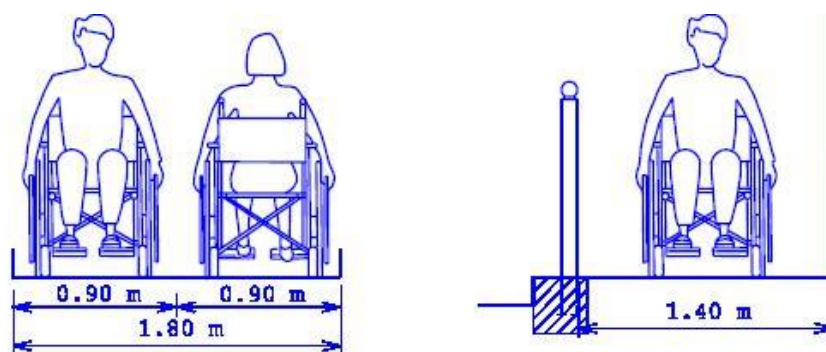


Schéma de principe d'un contresens avec marquage sans stationnement

- Cheminement accessible aux personnes à mobilité réduite:

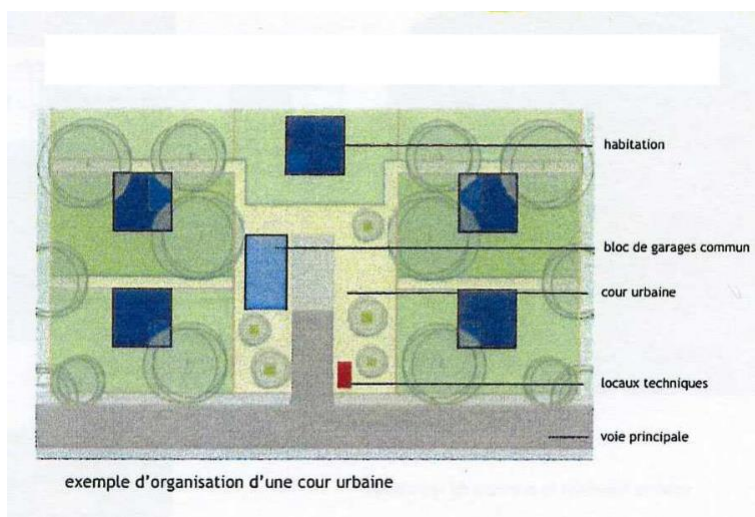


L'espace utile de cheminement

L'aménagement de toute nouvelle zone urbaine, qu'il s'agisse d'habitat comme d'activités, donnera lieu à une réflexion sur la **création de raccourcis piétons et cyclables**

Afin de favoriser les relations urbaines en assurant le débouché des voies à chacune de leurs extrémités, la réalisation de voies en impasse ne sera autorisée qu'à titre temporaire ou titre définitif si :

elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent et ne compromettent pas un itinéraire piétonnier et/ou cyclable cohérent. A ce titre, des aménagements prenant référence sur les cours urbaines seront privilégiés.



elles ne desservent pas plus de 5 constructions,

leur linéaire est inférieur ou égal à 30 mètres,

elles prévoient l'intégration d'un local technique destiné au stockage des déchets ménagers directement accessible depuis le domaine public.

ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau : Toute occupation et utilisation du sol admise doit être raccordée aux réseaux publics d'alimentation en eau potable présentant des caractéristiques suffisantes et situées au droit du terrain d'assiette.

4.2. Assainissement des eaux usées :

Secteur d'assainissement non collectif, le pétitionnaire devra proposer une filière d'assainissement autonome à mettre en œuvre pour tout projet neuf en fonction des contraintes du sol et du site.

Dans le cas de réhabilitation ou d'extension de bâtiments, l'installation d'Assainissement Non Collectif existante devra être conforme à la législation en vigueur et suffisamment dimensionnée pour permettre la réalisation du projet. Lorsque celle-ci n'est pas conforme, le pétitionnaire devra proposer une nouvelle filière d'assainissement non collectif à mettre en œuvre pour son projet en fonction des contraintes du sol et du site. En tout état de cause, cette filière devra être conforme aux réglementations nationales et locales en vigueur.

Tout projet devra être conforme aux directives établies pour l'établissement des dossiers d'assainissement (note D.E.D.A. définie à l'annexe sanitaire) auxquelles il conviendra de se reporter.

Dans le cas particulier de constructions ou installations nouvelles sur cette zone desservies par un réseau public d'assainissement collectif, le raccordement à ce réseau par des canalisations souterraines étanches est obligatoire (articles L1331-1 du Code de la Santé publique). Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement du service d'assainissement applicable à la commune de Castelnau Le Lez.

4.3. Eaux pluviales :

Si le réseau existe, les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant : Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Dans ce même cas, le constructeur doit prendre toutes dispositions préalables et conformes à l'avis des services techniques de la commune.

Des techniques de rétention doivent être mises en place selon les dispositions générales relatives à la gestion des eaux pluviales :

- pour les parcelles supérieures à 1500 m² et dont le coefficient d'imperméabilisation est supérieur à 40%
- pour les opérations d'aménagement d'ensemble au sens du présent règlement dont la superficie globale est supérieure à 1500 m² et dont le coefficient d'imperméabilisation ne peut être défini à ce stade de l'aménagement (non connaissance des emprises au sol des bâtiments, terrasses, trémies d'accès aux bâtiments, accès et surfaces de stationnement imperméabilisées, des piscines...)

Concernant le mode de calcul de cette rétention, il ne sera pas tenu compte de la situation existante avant l'opération considérée ni de l'amélioration de cette situation hydraulique.

Toute construction ou aménagement devra a minima présenter un bilan hydraulique neutre par rapport à la situation initiale pour un événement pluvial d'occurrence décennale.

De manière générale, il sera pris en compte un volume de rétention de 100 litres/m² imperméabilisé.

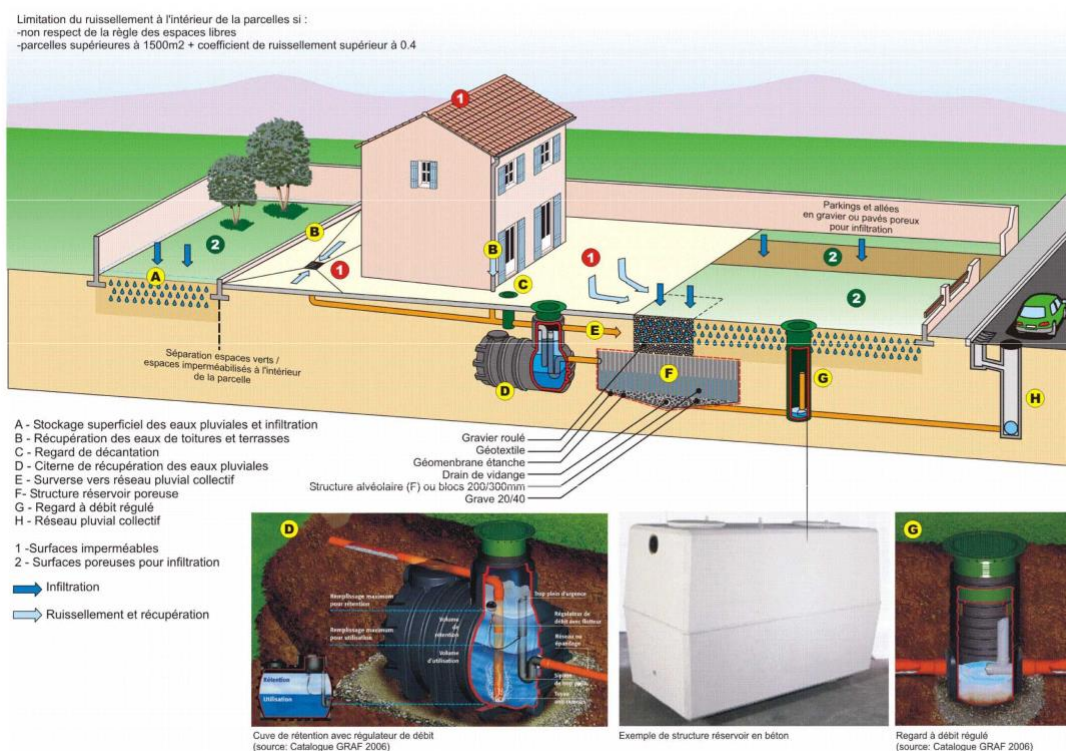
A ce titre, les techniques proposées sont notamment les suivantes :

- Stockage en citerne
- Toits stockants
- Stockage en structure réservoir poreuse
- Bassin de rétention sec (pour surface >2500m²)

Dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble; les dispositifs de rétention pluviale tels que les bassins de rétention devront être traités, sauf impossibilité technique avérée, en tant qu'espaces publics de qualité : Jardins, espaces verts, aire de jeux...

Les grandes surfaces imperméabilisées peuvent être soumises aux dispositions de l'article 10 de la loi sur l'Eau du 3 janvier 1992.

Schéma type de rétention à la parcelle



4.4. Autres réseaux :

Toutes les installations nouvelles doivent être réalisées en souterrain.

Electricité : Sauf cas d'impossibilité technique, el réseau moyenne tension doit être réalisé en souterrain, la distribution en énergie électrique basse tension doit être réalisée par câble souterrain ou par câble isolé pré assemblé ou posé.

Téléphonie, réseaux câblés : Le réseau téléphonique doit être réalisé en souterrain ou apposé en façade.

Il conviendra dans la mesure du possible de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables : chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompe à chaleur...

Sécurité incendie

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

L'utilisation du réseau public d'eau potable pour al défense incendie est admise ; toutefois, lorsqu'en raison de la nature du projet, les besoins définis par les services de secours excèdent les capacités de desserte du réseau public d'eau potable, le projet doit mettre en œuvre les moyens complémentaires nécessaires.

Déchets : Sauf impossibilité technique avérée, un emplacement à conteneur d'un accès direct sur la voie publique est exigé. Son emplacement en fonction de la situation du terrain ou du nombre de logements devra être clairement précisé sur toute demande d'autorisation d'occupation des sols. Cet emplacement devra être conçu pour permettre le stockage et la manutention surs et hygiénique des conteneurs (point d'eau, évacuation, gabarit, couverture) conformément aux annexes sanitaires et prescriptions précisées en annexe.

ARTICLE A 5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées à une distance de l'alignement au moins égale à 6 mètres.

Les constructions à usage d'habitation doivent être édifiées au-delà des marges de recul suivantes :

35 m de part et d'autre de l'axe des routes à grande circulation définies à l'article L.110-3 du Code de la route (RD 65) ;

15 m de part et d'autre de l'axe des autres routes départementales.

Pour les constructions destinées à un autre usage que l'habitation, ces marges sont respectivement ramenées de 35 à 25 m.

Toutefois des projets et/ou implantations autres que celles qui sont prévues ci-dessus peuvent être admis lorsque le projet intéresse la surélévation, l'entretien, la transformation, le changement de destination, la réhabilitation et l'amélioration architecturale de constructions existantes.

L'espace en retrait de l'alignement devra faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage urbain environnant.

Des dispositions différentes sont admises pour les ouvrages de faible importance nécessaires au fonctionnement des services publics ou réalisées dans un but d'intérêt collectif (abris conteneurs déchets, WC, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abri de voyageurs...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

Voies ferrées : En bordure du domaine public ferroviaire, l'édification de constructions est soumise aux règles prescrites au IIIb de la servitude d'utilité publique T1.

ARTICLE A 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées à une distance de cinq mètres de la limite séparative

Toutefois des projets et/ou implantations autres que celles qui sont prévues ci-dessus peuvent être admis lorsque le projet intéresse la surélévation, l'entretien, la transformation, le changement de destination, la réhabilitation et l'amélioration architecturale de constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

Des implantations différentes sont admises pour les ouvrages de faible importance nécessaires au fonctionnement des services publics ou réalisées dans un but d'intérêt collectif (abris conteneurs déchets, WC, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abri de voyageurs...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

ARTICLE A 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

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 cinq mètres.

Des implantations différentes sont admises pour les ouvrages de faible importance nécessaires au fonctionnement des services publics ou réalisées dans un but d'intérêt collectif (abris conteneurs déchets, WC, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abri de voyageurs...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

ARTICLE A 8 – EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE A 9 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant terrassement jusqu'au niveau de l'égout du toit du bâtiment.

Les installations et ouvrages techniques tels que cheminées, réservoirs, machineries, chaufferies, capteurs solaires et autres ouvrages nécessaires au fonctionnement des installations, ne sont pas appréhendés dans le calcul de la hauteur admise.

Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en section de 30 mètres et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

Hauteur maximale :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10,00 mètres pour les entrepôts agricoles et 8 m pour les extensions de constructions à usage d'habitation admises à l'article A2.

ARTICLE A 10 – ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Dans le cas de rénovation, aménagement ou reconstruction d'une construction existante, présentant des éléments d'architecture caractéristiques, ces éléments devront être conservés (volumétrie, forme et pente du toit, sens du faîtage, matériaux, encadrements, linteaux, menuiserie, charpente...)

Les bâtiments repérés au plan de zonage en raison de leur intérêt architectural :

Les bâtiments repérés au plan de zonage (par une étoile) en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet de changement de destination dans les conditions fixées par l'article L.123-3-1 du Code de l'urbanisme.

L'entretien, la restauration et la modification des constructions doivent faire appel aux techniques anciennes ou aux matériaux de substitution destinés à maintenir leur aspect général et l'unité de l'ensemble.

La hauteur totale de la clôture ne devra pas excéder 2 mètres, mesurée à partir du niveau de la voie.

ARTICLE A 11 – STATIONNEMENT

1) Dispositions générales :

Le stationnement et la manœuvre des véhicules, y compris les “deux roues”, qui correspondent aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet. Pour l'application de cet article, la définition de la surface de plancher hors œuvre nette est celle qui est donnée par l'article R.112-2 du Code de l'urbanisme. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès et dégagements.

Chaque emplacement de stationnement devra avoir à minima une largeur de 2,5 mètres et une longueur de 5 mètres. La largeur minimale sera portée à 3,30 m pour un emplacement accessible aux personnes handicapées.

Dispositions particulières pour le stationnement des véhicules automobiles:

1 : Les capacités de stationnement automobile.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ils sont le plus directement assimilables.

Le nombre de places de stationnement ne pourra être inférieur à :

- une place par logement de moins de 100 m² de surface de plancher.
- deux places par logement de plus de 100 m² de surface de plancher.
- une place de stationnement par chambre d'hôtel pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier ;
- une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher commencée pour les constructions à usage de bureau, service, équipement, activités,
- une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de vente pour le commerce,
- une place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher commencée pour les entrepôts,
- une place pour deux lits pour les constructions à usage de cliniques, maisons de repos, maison de convalescence
- deux places de stationnement par classe pour les constructions à usage d'enseignement de premier ou second degré
- une place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher commencée pour les constructions à usage d'équipement culturel, social, sportif

2.2. Les conditions d'aménagement des emplacements de stationnement

Dans tous les secteurs, au-delà d'une surface de 500 m², toute zone de stationnement doit être munie de dispositifs permettant la limitation de l'imperméabilisation des sols selon les dispositions générales relatives à la gestion des eaux pluviales.

A ce titre, au-delà d'une surface de 500m² toute zone de stationnement doit posséder :

- des dispositifs permettant de limiter l'imperméabilisation des sols (chaussées réservoirs, graviers, noues....)
- des dispositifs de dépollution (ouvrage de rétention/décantation, dispositif de dépollution compacts)

3. Rappel :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra s'affranchir de ses obligations par trois moyens :

l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;

l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation ;

et, à défaut ; par le paiement de la participation mentionnée à l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE A 12 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Espaces libres

Toute nouvelle construction doit posséder au minimum 40 % d'espaces libres par rapport à l'emprise globale du terrain.

Lorsqu'un projet fait partie d'une opération d'aménagement (ZAC, permis d'aménager, lotissement), l'obligation de prévoir au minimum 40 % d'espaces libres s'applique de manière globale à l'ensemble de l'emprise de l'opération d'aménagement.

Les espaces libres sont constitués des surfaces hors emprises bâties et n'incluent pas :

Les trémies d'accès aux bâtiments

Les accès et surfaces de stationnement imperméabilisés

Les piscines non couvertes (plan d'eau hors margelles et terrasses)

50% de ces espaces libres doivent être laissés en pleine terre.

Dans l'hypothèse où un projet ne présente pas le minimum requis d'espaces libres des mesures compensatoires sont autorisées avec les coefficients pondérateurs suivants :

Coefficient 1 pour les espaces laissés en pleine terre.

Coefficient 0.5 pour les surfaces végétalisées possédant une épaisseur de terre d'au moins 1 mètre, y compris la couche drainante.

Coefficient 0.3 pour les toitures et terrasses végétalisées présentant une épaisseur de terre d'au moins 0.50 m, y compris la couche drainante.

Coefficient 0.2 pour les murs végétalisés et autres toitures et terrasses végétalisées.

En tout état de cause, ces mesures compensatoires ne pourront s'attacher qu'à la moitié des espaces libres, l'autre moitié devant être impérativement laissée en pleine terre.

A l'intérieur de toute nouvelle parcelle les mesures suivantes pourront être prises :

séparer les espaces verts des espaces imperméabilisés par une margelle d'une quinzaine de cm de hauteur, pour éviter le rejet du ruissellement lié aux espaces verts vers le domaine public ;

favoriser l'utilisation de matériaux perméables ou poreux pour les voies, zones de parking et cheminements internes à la parcelle.

Plantations :

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de 1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement (arbres à grand et moyen développement, de circonférence 14-16,

avec un minimum de 2,5 m³ de terre végétale au pied de l'arbre) Des dispositifs d'arrosage automatique (de type goutte à goutte) sont préconisés.

Par ailleurs, les alignements d'arbres repérés sur le plan de zonage sont protégés au titre de l'article L.123-1, 7° du code de l'urbanisme. Ainsi, tout arbre abattu constituant ces alignements doit être remplacé par un sujet de même espèce.

Les constructions doivent également être implantées à 15 mètres minimum de part et d'autres de l'axe de ces alignements d'arbres à préserver.

TITRE V :**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

CHAPITRE XI : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

La zone naturelle N est composée de deux secteurs :

- le secteur 1N entièrement protégé,
- le secteur 2N où certaines constructions et extensions peuvent être autorisées sous conditions.

Elle est destinée à assurer :

- la sauvegarde de sites naturels coupures d'urbanisations, paysages ou écosystèmes,
- la protection contre les risques naturels ou les nuisances.

Cette zone couvre des espaces naturels à protéger ou à préserver soit en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt d'un point de vue historique, esthétique ou écologique, soit en raison de leur caractère d'espaces naturels.

Ces espaces naturels sont très variés tant dans leurs caractéristiques géographiques que dans leur fonction écologique, paysagère, sociale ou économique nécessaire à l'équilibre de l'agglomération.

Toutefois la protection de ces espaces suppose également que soit organisée la gestion des milieux naturels, la fréquentation modérée du public et les aménagements nécessaires à la prévention des risques. Ce secteur permet en outre une gestion des bâtiments existants afin de ne pas entraîner l'abandon progressif des constructions dans la zone.

Elle est par ailleurs partiellement concernée par le **risque inondation** (PPRI approuvé par arrêté préfectoral le 4 décembre 1998 – secteur inondable A), graphiquement délimité aux plans de zonage. A ce risque correspondent des prescriptions réglementaires spécifiques précisées dans les «dispositions générales» du présent règlement et en annexe du PLU. Ces dispositions s'appliquent en sus du règlement de la zone. Le secteur 2N est également concerné par le secteur inondable A repéré au plan de zonage (les dispositions réglementaires y afférant sont mentionnées dans les dispositions générales).

De même, des risques d'inondation et/ou de ruissellement urbain sont ponctuellement recensés et reportés sur le plan de zonage. Ils peuvent justifier l'édiction de prescriptions spéciales ou de refus d'autorisation pour des motifs de sécurité publique ». A ces risques correspondent des prescriptions réglementaires spécifiques précisées dans les «dispositions générales» du présent règlement. Ces dispositions s'appliquent en sus du règlement de la zone.

Des risques géologiques sont ponctuellement recensés dans la zone N et reportés sur le plan de zonage. Ils peuvent justifier l'édiction de prescriptions spéciales ou des refus d'autorisation pour des motifs de sécurité publique.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL IN TERDITES

Sont interdits :

- les constructions à usage agricole dont les entrepôts agricoles ;
- les constructions et extensions de bâtiments destinés à l'habitation (sauf dans les cas mentionnés à l'article N 2)
- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à l'artisanat,
- les constructions destinées au commerce,
- les constructions destinées aux bureaux,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôts (exceptés les entrepôts agricoles admis à l'article N 2) ;
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier,
- les travaux d'extension et d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme figurant aux documents graphiques avec une étoile verte non réalisés dans les conditions définies à l'article N 2 suivant,
- les installations classées non réalisées dans les conditions définies à l'article N 2,
- les carrières,
- les constructions à usage d'habitations légères de loisirs,
- les terrains de camping ou de caravanning,
- le stationnement des caravanes défini aux articles R.443.1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- les piscines.

ARTICLE N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL SOU MISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Peuvent être admis :

Pour les secteurs 1N et 2N :

les constructions et installations liées à la vocation et au fonctionnement des équipements d'intérêt public (pistes cyclables, chemins piétons, aire de stationnement, voies d'accès...) ;

Les travaux d'extension et d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme figurant aux documents graphiques avec une étoile verte sont admis dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation :

- des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits bâtiments ;
- de l'ordonnancement et de l'équilibre des éléments bâtis et des espaces végétalisés et arborés organisant l'unité foncière.

l'extension limitée des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU sans changement d'affectation, sans que la SHON totale après extension puisse dépasser 150 m² et à condition de ne pas créer de logement supplémentaire ;

les bassins de rétention des eaux pluviales, les ouvrages et installations classées nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les ouvrages techniques liés aux réseaux d'intérêt public, sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou à la sécurité publique.

Pour le secteur 2N :

Les constructions, installations et aménagements légers nécessaires aux activités de loisirs en plein air pour autant qu'ils soient intégrés à un plan d'aménagement d'ensemble pris en considération par la Commune.

Les aménagements, installations et constructions légères permettant l'accueil du public, la promenade et la découverte des sites.

les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif dont les aires d'accueil des gens du voyage ;

Les constructions et installations admises dans le site classé des berges du Lez sont soumises à l'avis du Préfet ou du ministre de l'écologie chargé des sites.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée dont les caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile. Ces accès et voiries devront être adaptés aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

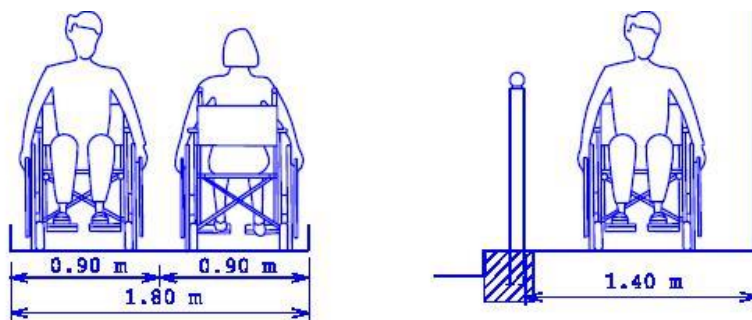
Les terrains qui ne disposent pas d'une desserte sur voie publique ou privée doivent bénéficier d'un passage aménagé sur fond voisin (servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil) dont les caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux mêmes exigences.

Accès : En application de l'article R.111-4 2° et dernier alinéa, le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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 est la moindre.

Création de voie : Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Dans tous les cas, aucune voie ne doit avoir une largeur de plate-forme (partie roulante, hors trottoirs) inférieure à 2,75 mètres par sens de circulation.

Les caractéristiques des voies nouvelles, y compris les aménagements cyclables ou les chemins piétons, peuvent être soumises à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de la zone. Elles devront respecter les recommandations annexées au présent règlement et mettant en place une hiérarchie d'espaces de voirie, notamment en ce qui concerne le gabarit des voies à adapter au niveau,

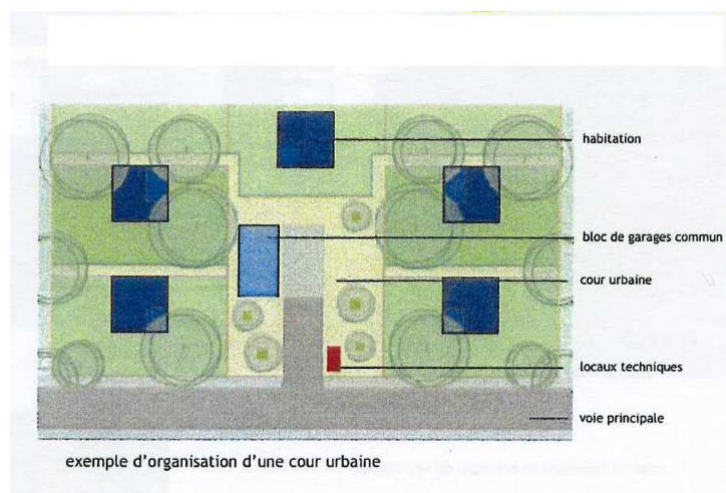


L'espace utile de cheminement

L'aménagement de toute nouvelle zone urbaine, qu'il s'agisse d'habitat comme d'activités, donnera lieu à une réflexion sur la création de raccourcis piétons et cyclables.

Afin de favoriser les relations urbaines en assurant le débouché des voies à chacune de leurs extrémités, la réalisation de voies en impasse ne sera autorisée qu'à titre temporaire ou titre définitif si :

elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent et ne compromettent pas un itinéraire piétonnier et/ou cyclable cohérent. A ce titre, des aménagements prenant référence sur les cours urbaines seront privilégiés



elles ne desservent pas plus de 5 constructions,

leur linéaire est inférieur ou égal à 30 mètres,

elles prévoient l'intégration d'un local technique destiné au stockage des déchets ménagers directement accessible depuis le domaine public.

ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau : Toute occupation et utilisation du sol admise doit être raccordée aux réseaux publics d'alimentation en eau potable présentant des caractéristiques suffisantes et situées au droit du terrain d'assiette.

4.2. Assainissement des eaux usées :

Secteur d'assainissement non collectif, le pétitionnaire devra proposer une filière d'assainissement autonome à mettre en œuvre pour tout projet neuf en fonction des contraintes du sol et du site.

Dans le cas de réhabilitation ou d'extension de bâtiments, l'installation d'Assainissement Non Collectif existante devra être conforme à la législation en vigueur et suffisamment dimensionnée pour permettre la réalisation du projet. Lorsque celle-ci n'est pas conforme, le pétitionnaire devra proposer une nouvelle filière d'assainissement non collectif à mettre en œuvre pour son projet en fonction des contraintes du sol et du site. En tout état de cause, cette filière devra être conforme aux réglementations nationales et locales en vigueur.

Tout projet devra être conforme aux directives établies pour l'établissement des dossiers d'assainissement (note D.E.D.A. définie à l'annexe sanitaire) auxquelles il conviendra de se reporter.

Dans le cas particulier de constructions ou installations nouvelles sur cette zone desservies par un réseau public d'assainissement collectif, le raccordement à ce réseau par des canalisations souterraines étanches est obligatoire (articles L1331-1 du Code de la Santé publique). Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement du service d'assainissement applicable à la commune de Castelnau Le Lez.

4.3. Eaux pluviales :

Si le réseau existe, les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant : Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Dans ce même cas, le constructeur doit prendre toutes dispositions préalables et conformes à l'avis des services techniques de la commune.

Des techniques de rétention doivent être mises en place selon les dispositions générales relatives à la gestion des eaux pluviales :

- pour les parcelles supérieures à 1500 m² et dont le coefficient d'imperméabilisation est supérieur à 40%
- pour les opérations d'aménagement d'ensemble au sens du présent règlement dont la superficie globale est supérieure à 1500 m² et dont le coefficient d'imperméabilisation ne peut être défini à ce stade de l'aménagement (non connaissance des emprises au sol des bâtiments, terrasses, trémies d'accès aux bâtiments, accès et surfaces de stationnement imperméabilisées, des piscines...)

Concernant le mode de calcul de cette rétention, il ne sera pas tenu compte de la situation existante avant l'opération considérée ni de l'amélioration de cette situation hydraulique.

Toute construction ou aménagement devra a minima présenter un bilan hydraulique neutre par rapport à la situation initiale pour un événement pluvial d'occurrence décennale.

De manière générale, il sera pris en compte un volume de rétention de 100 litres/m² imperméabilisé.

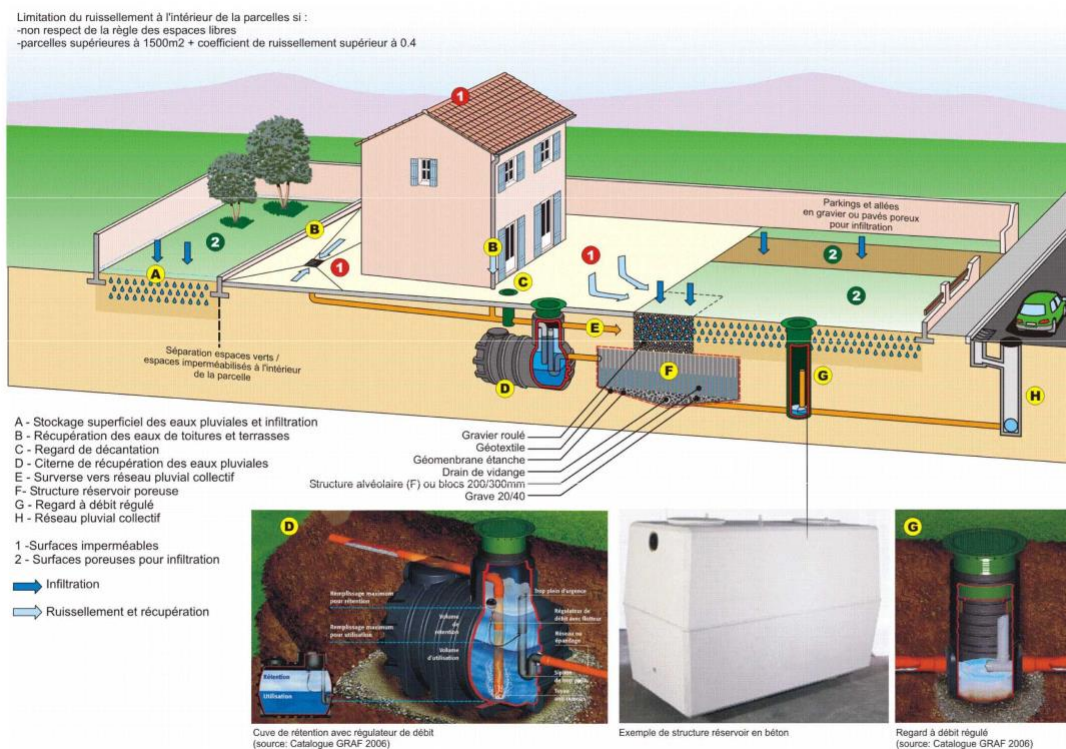
A ce titre, les techniques proposées sont notamment les suivantes :

- Stockage en citerne
- Toits stockants
- Stockage en structure réservoir poreuse
- Bassin de rétention sec (pour surface >2500m²)

Dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble; les dispositifs de rétention pluviale tels que les bassins de rétention devront être traités, sauf impossibilité technique avérée, en tant qu'espaces publics de qualité : Jardins, espaces verts, aire de jeux...

Les grandes surfaces imperméabilisées peuvent être soumises aux dispositions de l'article 10 de la loi sur l'Eau du 3 janvier 1992.

Schéma type de rétention à la parcelle



4.4. Autres réseaux :

Toutes les installations nouvelles doivent être réalisées en souterrain.

Electricité : Sauf cas d'impossibilité technique, le réseau moyenne tension doit être réalisé en souterrain, la distribution en énergie électrique basse tension doit être réalisée par câble souterrain ou par câble isolé pré assemblé ou posé.

Téléphonie, réseaux câblés : Le réseau téléphonique doit être réalisé en souterrain ou apposé en façade.

Il conviendra dans la mesure du possible de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables : chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompe à chaleur...

Sécurité incendie

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

L'utilisation du réseau public d'eau potable pour la défense incendie est admise ; toutefois, lorsqu'en raison de la nature du projet, les besoins définis par les services de secours excèdent les capacités de desserte du réseau public d'eau potable, le projet doit mettre en œuvre les moyens complémentaires nécessaires.

Déchets : Sauf impossibilité technique avérée, un emplacement à conteneur d'un accès direct sur la voie publique est exigé. Son emplacement en fonction de la situation du terrain ou du nombre de logements devra être clairement précisé sur toute demande d'autorisation d'occupation des sols. Cet emplacement devra être conçu pour permettre le stockage et la

manutention surs et hygiénique des conteneurs (point d'eau, évacuation, gabarit, couverture) conformément aux annexes sanitaires et prescriptions précisées en annexe.

ARTICLE N 5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées à une distance de l'alignement des voies publiques au moins égale à 6 mètres.

Les constructions à usage d'habitation doivent être édifiées au-delà des marges de reculement suivantes :

35 m de part et d'autre de l'axe des routes à grande circulation définies à l'article L 110-3 du Code de la route (RD 65)

15 m de part et d'autre de l'axe des autres routes départementales

Pour les constructions destinées à un autre usage que l'habitation, ces marges sont respectivement ramenés de 35 à 25 m.

Toutefois des projets et/ou implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises lorsque le projet intéresse la surélévation, l'entretien, la transformation, le changement de destination, la réhabilitation et l'amélioration architecturale de constructions existantes.

L'espace en retrait de l'alignement devra faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage urbain environnant.

Des dispositions différentes sont admises pour les ouvrages de faible importance nécessaires au fonctionnement des services publics ou réalisées dans un but d'intérêt collectif (abris conteneurs déchets, WC, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abri de voyageurs...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

ARTICLE N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées à une distance de 4 mètres de la limite séparative

Toutefois des projets et/ou implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises lorsque le projet intéresse la surélévation, l'entretien, la transformation, le changement de destination, la réhabilitation et l'amélioration architecturale de constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

Des implantations différentes sont admises pour les ouvrages de faible importance nécessaires au fonctionnement des services publics ou réalisées dans un but d'intérêt collectif (abris conteneurs déchets, WC, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abri de voyageurs...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

ARTICLE N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

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 quatre mètres.

Des implantations différentes sont admises pour les ouvrages de faible importance nécessaires au fonctionnement des services publics ou réalisées dans un but d'intérêt collectif (abris conteneurs déchets, WC, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abri de voyageurs...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

ARTICLE N 8 – EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE N 9 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant terrassement jusqu'au niveau de l'égout du toit du bâtiment.

Les installations et ouvrages techniques tels que cheminées, réservoirs, machineries, chaufferies, capteurs solaires et autres ouvrages nécessaires au fonctionnement des installations, ne sont pas appréhendés dans le calcul de la hauteur admise.

Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en section de 30 mètres et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

Hauteur maximale :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 8,50 mètres avec au plus 2 niveaux (R+1).

ARTICLE N 10 – ASPECT EXTERIEUR

Les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte par leur situation, volume, aspect, rythme ou la coloration des façades au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels et/ou urbains.

Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tours, pigeonnier...).

Afin de garantir un caractère d'ensemble à l'agglomération, les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes :

1. Toitures

Les toitures en pente seront couvertes en tuiles rondes, de teintes claires, de préférence vieilles ou anciennes. Les toitures en pente devront adopter une pente de 20 à 35 %. Les lucarnes et « chiens assis » sont interdits.

Les toitures d'un autre type que les toitures en pente et en tuiles rondes mais pouvant présenter un intérêt architectural pourront être autorisées à titre exceptionnel.

2. Caractère et expression des façades

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin bien que des traitements différenciés entre façades ou sur une même façade puissent être admis. La façade sur rue sera toujours traitée en façade principale.

En bordure de voie, aucune façade aveugle ne sera admise.

La polychromie des façades devra figurer dans les documents graphiques de la demande d'autorisation d'occupation des sols.

Les couleurs d'enduit seront naturelles, dans des teintes pastel et dans des tons traditionnels de la région. Les utilisations du bois, du béton architectonique, de l'acier et de la pierre en façades sont autorisées dans le cadre d'une démarche architecturale justifiée. Les vérandas sont admises.

Les climatiseurs ou autres appareils ne peuvent en aucun cas être apposés en façade mais doivent être engravés et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillies par rapport au nu de la façade.

3. Matériaux

L'imitation de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts sont interdits.

4. Clôtures

Les clôtures doivent être conçues dans le cadre du projet architectural dont elles font partie intégrante, de façon cohérente avec celui-ci et les constructions et clôtures avoisinantes.

La hauteur maximale des clôtures ne devra pas excéder 2 mètres entre limites séparatives et en bordure du domaine public (hauteur mesurée depuis la voie).

Cette hauteur maximale devra être réduite en cas de gêne pour la sécurité (manque de visibilité)

Toutefois pour les murs anciens (pierre) ; la reconstruction à l'identique est autorisée. Lorsque la nature et la configuration du terrain naturel la rendent nécessaire, la construction d'un mur de soutènement est autorisée.

L'intégration des compteurs dans le corps de la construction ou de la clôture sera privilégiée.

ARTICLE N 11 – STATIONNEMENT

1) Dispositions générales :

Le stationnement et la manœuvre des véhicules, y compris les "deux roues", qui correspondent aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet. Pour l'application de cet article, la définition de la surface de plancher est celle qui est donnée par l'ordonnance du 17 novembre 2011. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès et dégagements.

Chaque emplacement de stationnement devra avoir à minima une largeur de 2,5 mètres et une longueur de 5 mètres. La largeur minimale sera portée à 3,30 m pour un emplacement accessible aux personnes handicapées.

Dispositions particulières pour le stationnement des véhicules automobiles:

2. 1 : Les capacités de stationnement automobile.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ils sont le plus directement assimilables.

Le nombre de places de stationnement ne pourra être inférieur à :

- une place par logement de moins de 100 m² de surface de plancher.
- deux places par logement de plus de 100 m² de surface de plancher.
- une place de stationnement par chambre d'hôtel pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier ;
- une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher commencée pour les constructions à usage de bureau, service, équipement, activités,
- une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de vente pour le commerce,
- une place pour deux lits pour les constructions à usage de cliniques, maisons de repos, maison de convalescence
- deux places de stationnement par classe pour les constructions à usage d'enseignement de premier ou second degré
- une place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher commencée pour les constructions à usage d'équipement culturel, social, sportif

2.2. Les conditions d'aménagement des emplacements de stationnement

Dans tous les secteurs, au-delà d'une surface de 500 m², toute zone de stationnement doit être munie de dispositifs permettant la limitation de l'imperméabilisation des sols selon les dispositions générales relatives à la gestion des eaux pluviales.

A ce titre, au-delà d'une surface de 500m² toute zone de stationnement doit posséder :

- des dispositifs permettant de limiter l'imperméabilisation des sols (chaussées réservoirs, graviers, noues....)
- des dispositifs de dépollution (ouvrage de rétention/décantation, dispositif de dépollution compacts)

Rappel :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra s'affranchir de ses obligations par trois moyens :

- l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;
- l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation ;
- et, à défaut ; par le paiement de la participation mentionnée à l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE N 12 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Espaces libres :

Toute nouvelle construction doit posséder au minimum 40 % d'espaces libres.

Lorsqu'un projet fait partie d'une opération d'aménagement (ZAC, permis d'aménager, lotissement), l'obligation de prévoir au minimum 40 % d'espaces libres s'applique de manière globale à l'ensemble de l'emprise de l'opération d'aménagement.

Les espaces libres sont constitués des surfaces hors emprises bâties et n'incluent pas :

- Les trémies d'accès aux bâtiments
- Les accès et surfaces de stationnement imperméabilisés
- Les piscines non couvertes (plan d'eau hors margelles et terrasses)

50% de ces espaces libres doivent être laissés en pleine terre.

Dans l'hypothèse où un projet ne présente pas le minimum requis d'espaces libres des mesures compensatoires sont autorisées avec les coefficients pondérateurs suivants :

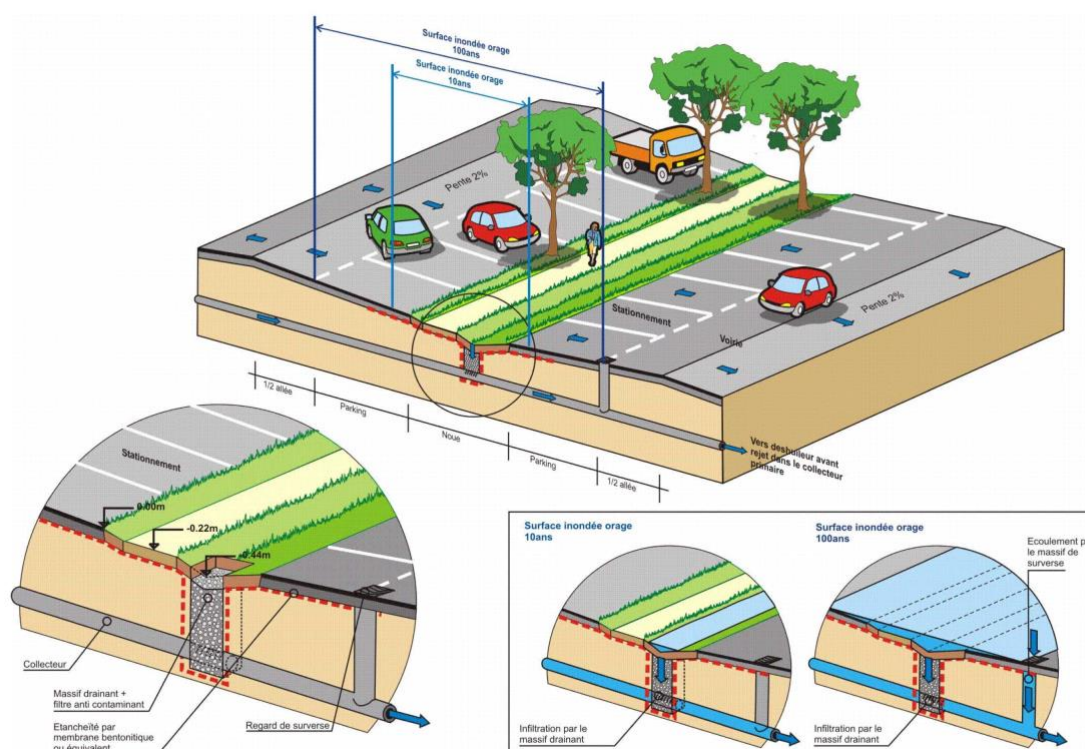
- Coefficient 1 pour les espaces laissés en pleine terre.
- Coefficient 0.5 pour les surfaces végétalisées possédant une épaisseur de terre d'au moins 1 mètre, y compris la couche drainante.
- Coefficient 0.3 pour les toitures et terrasses végétalisées présentant une épaisseur de terre d'au moins 0.50 m, y compris la couche drainante.
- Coefficient 0.2 pour les murs végétalisés et autres toitures et terrasses végétalisées.

En tout état de cause, ces mesures compensatoires ne pourront s'attacher qu'à la moitié des espaces libres, l'autre moitié devant être impérativement laissée en pleine terre.

A l'intérieur de toute nouvelle parcelle les mesures suivantes pourront être prises :

- séparer les espaces verts des espaces imperméabilisés par une margelle d'une quinzaine de cm de hauteur, pour éviter le rejet du ruissellement lié aux espaces verts vers le domaine public ;
- favoriser l'utilisation de matériaux perméables ou poreux pour les voies, zones de parking et cheminements internes à la parcelle.

Schéma de principe de récupération pour les zones de stationnements



Plantations :

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de 1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement (arbres à grand et moyen développement, de circonférence 14-16, avec un minimum de 2,5 m³ de terre végétale au pied de l'arbre)

ANNEXE 1 :

CLOTURES

ZAC DES ALLÉES DE CÉSAR

CLOTURES IMPLANTEES EN LIMITE DE DOMAINE PUBLIC

L'objectif étant d'instaurer une unité architecturale, la clôture sera composée, soit d'une simple haie vive, soit d'un mur en pierre sèche d'une hauteur maximale de 1.40 m, soit d'un mur bas crépi d'une hauteur maximale de 0.60 m, dans le ton général des constructions environnantes.

Il serait idéal que ce mur de clôture soit réalisé en pierre calcaires plates de la région (ton crème) posées à plat à joint sec.

L'espace en retrait de l'alignement devra faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage urbain environnant.

S'il doit y avoir un grillage, il sera situé en arrière du plan du mur de clôture dissimulé par la végétation et ne dépassera en aucun cas la hauteur totale (mur + grillage) de 1.40 m.

CLOTURES IMPLANTEES SUR LES LIMITES DES ILOTS

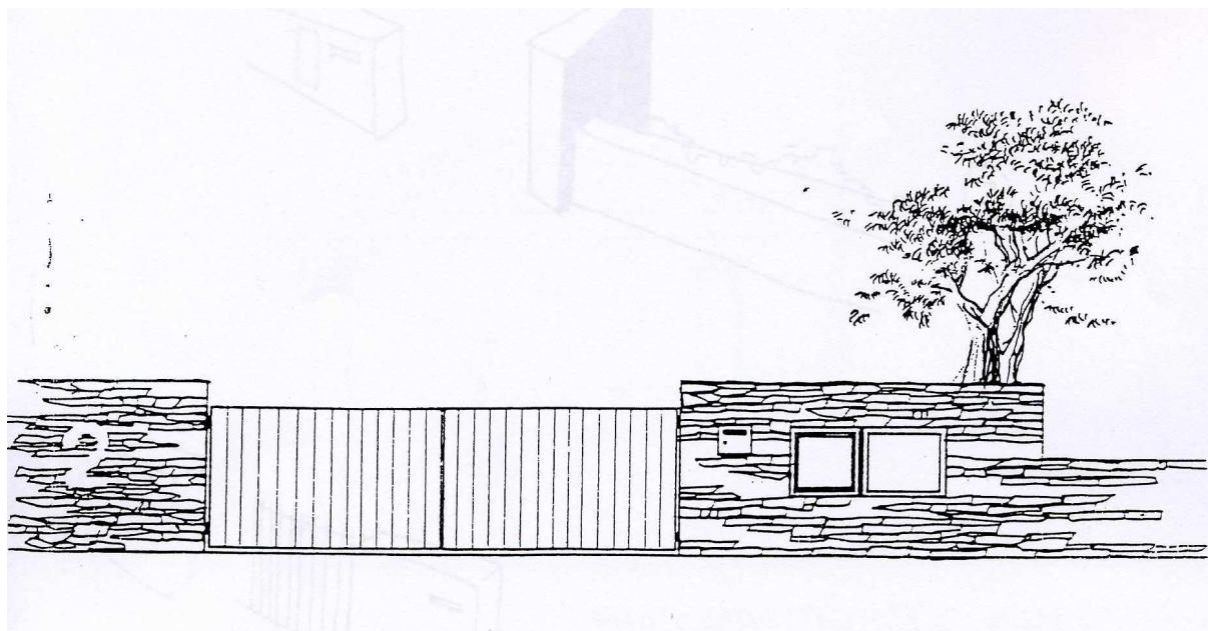
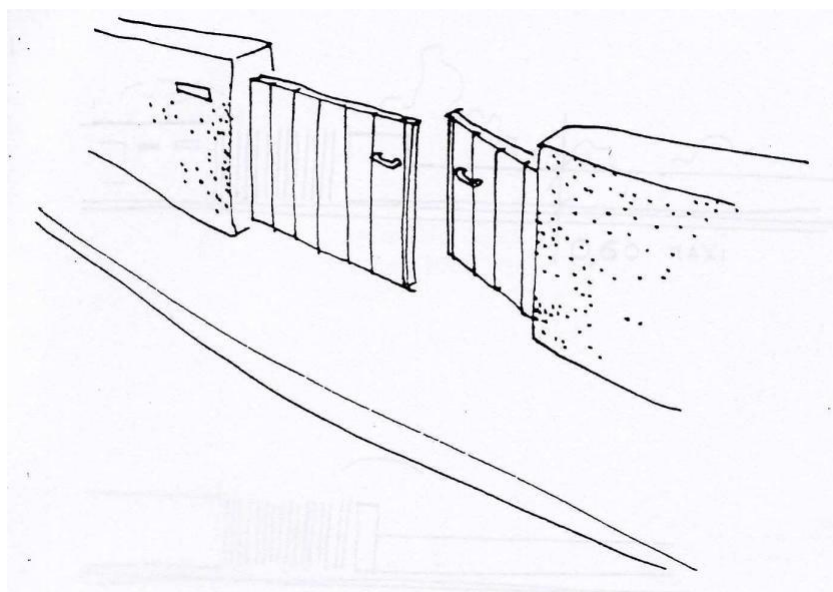
Les clôtures sur les limites des îlots seront constituées, soit comme celles séparant la parcelle du domaine public, soit uniquement d'un grillage (de préférence auto protégé vert quadrillage rectangulaire) d'une hauteur maximale de 1,40 m entre potelets en fer doublé de par et d'autre en « quinconce » d'une haie vive.

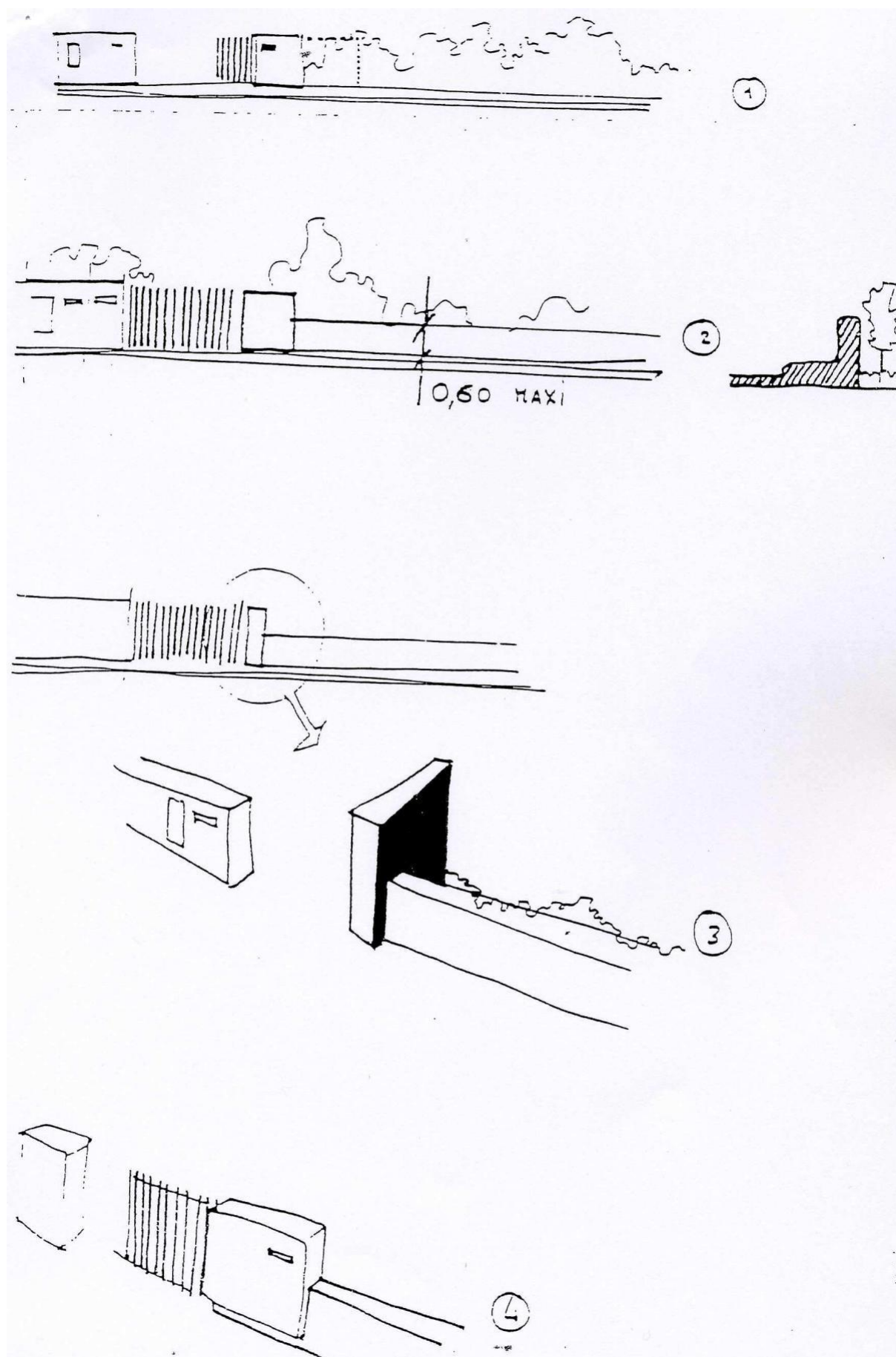
COMPTEUR – BOITES AUX LETTRES ET PILIERS

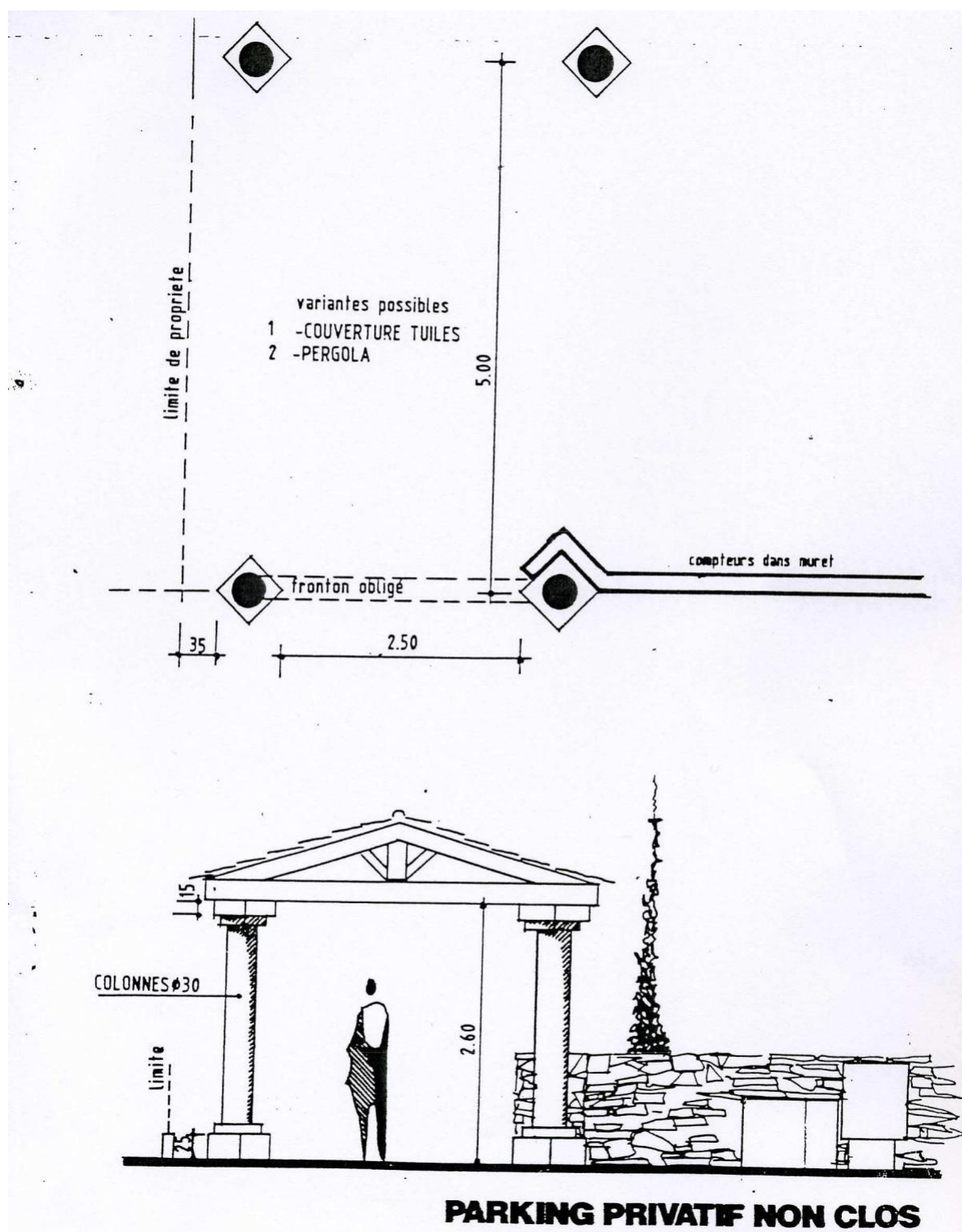
Les piliers des portails seront dans la mesure du possible intégrés avec l'ensemble des coffrets de comptage.

La forme de ce mur sera la plus horizontale possible (rectangle posé horizontalement) proportion 1 sur 1 minimum 1 sur 2 – 1 sur 3, etc...

Il sera dans la mesure du possible constitué par des pierres calcaires plates de la région (ton crème) posées à plat à joint sec.





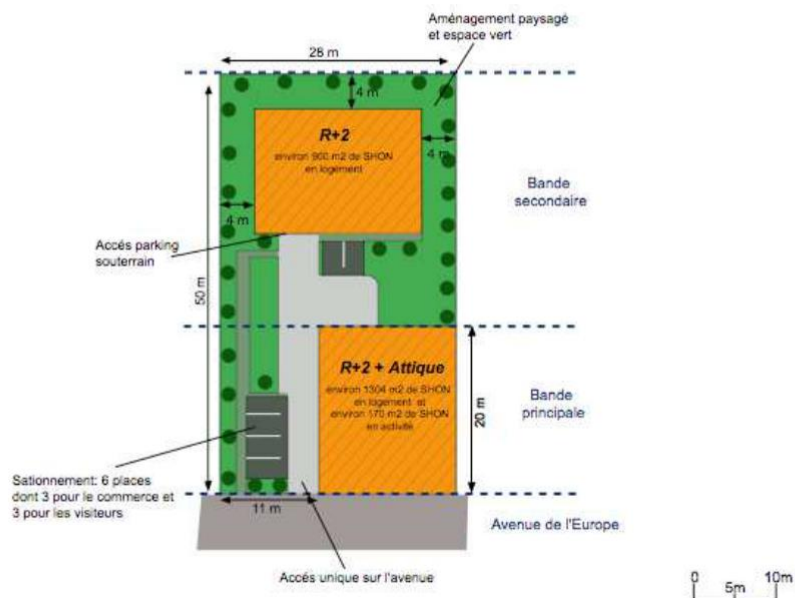


ANNEXE 2 :

SCHÉMAS D'ORGANISATION TYPES LE
LONG DU LINEAIRE DE L'AVENUE DE
L'EUROPE

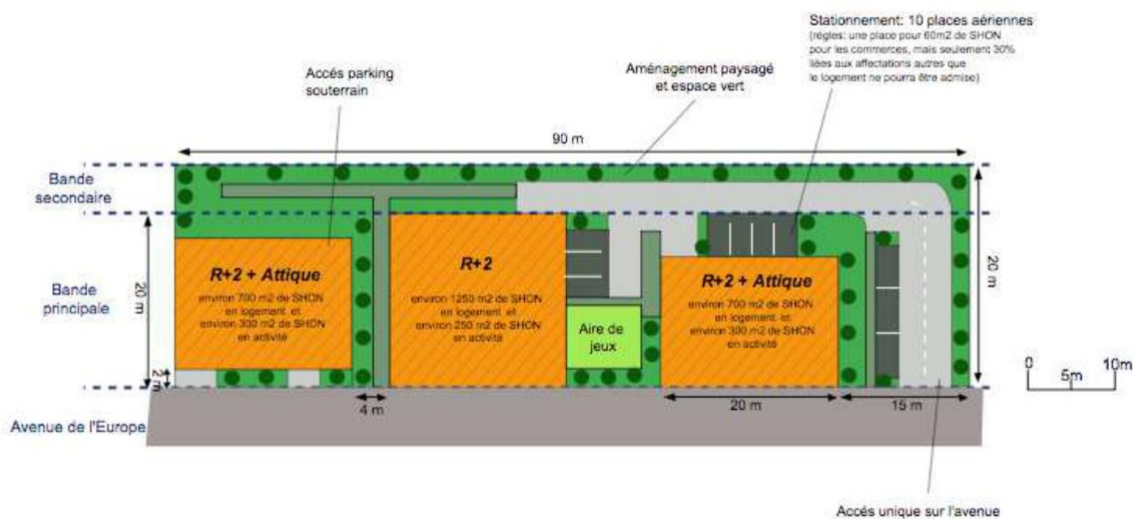
Principes d'aménagements "type" sur les linéaires de l'Av. de l'Europe et de l'Av. de la Pompi gnane

Exemple 1: Cas d'une parcelle avec un faible linéaire sur l'avenue et une profondeur importante



Principes d'aménagements "type" sur les linéaires de l'Av. de l'Europe et de l'Av. de la Pompi gnane

Exemple 1: Cas d'une parcelle avec une faible profondeur et un linéaire important sur l'avenue



ANNEXE 3 :

PALETTE VEGETALE

PREAMBULE

Dans les secteurs UB et 1UB, l'article UB13 établit des prescriptions imposant l'implantation de certaines essences sur les secteurs stratégiques de l'Avenue de l'Europe (carrefours et proximité des stations tramway).

Dans les secteurs UB et 1UB, afin d'assurer une homogénéité de l'espace végétal, une palette végétale sera imposée à l'alignement de l'Avenue de l'Europe et/ou des espaces et voies publiques jouxtant cette avenue.

Dans ces secteurs, les plantations d'arbres de haute tige devront se référer aux essences suivantes : mélias (mélia azadarach), palmiers (palmiers), prunus, tilleuls argentés (tilia tomentosa), micocoulier (celtis australis), ginkgo biloba, olivier (Olea europea) et liquidambar (Copalme d'amérique).

La palette végétale pourra être consultée en Mairie. Le pétitionnaire précisera le détail des essences choisies dans sa demande. »

Le parti paysager prend en compte la végétation existante et celle des différents types retenus par le projet de la deuxième ligne de tramway, respectant l'âme végétale de la ville. Le parti s'efforce de souligner une trame structurante ou accompagne des alignements forts sur des secteurs stratégiques.

Le climat fortement ensoleillé de la Commune nécessite une attention particulière pour l'implantation des arbres et la qualité des ombrages qui les accompagnent. Cette présence arborée est d'autant plus nécessaire que la plupart des sites sont fortement minéralisés. La fraîcheur apportée par les arbres est essentielle pour la qualité de vie de ces espaces publics. Il est primordial de définir des essences qui répondent complètement aux exigences méditerranéennes afin de pérenniser le projet urbain.

ESSENCES ARBRES DE HAUTE TIGE

Le choix des essences prescrites s'est opéré en tenant compte des critères d'adaptation (rusticité, résistance à l'ensoleillement, la sécheresse), de croissance adaptée au contexte, d'esthétique et d'entretien. Il tient compte des prescriptions valant à proximité de la deuxième ligne de tramway.

Ginkgo biloba.

Hauteur : 18 à 20 mètres pouvant atteindre exceptionnellement 40 mètres.

Feuilles caduques en forme d'éventails jaune d'or et dont les graines sont entourées d'un pseudo fruit charnu jaune.

Rustique et sans exigence. Pour grands jardins et parcs. Arbre inclassable, c'est un survivant des temps géologiques anciens. Il est présent sur la terre depuis 250 millions d'années. Il couvrait d'immenses étendues au Jurassique et a survécu à tous les cataclysmes géologiques et climatiques. Arbre sacré en Asie où il est vénéré pour son extraordinaire longévité. On le trouve dans l'enceinte des palais et temples pour les protéger. Certains Ginkgo biloba chinois ont plus de 1000 ans. On le connaît sous les noms d'arbre sacré, arbre céleste et arbre aux 40 écus. Il est introduit en France au XVIIème siècle. Il semble pouvoir résister à toutes les agressions extérieures : maladies, parasites, champignons, insectes, pollutions intempéries. On utilise sa feuille séchée

dans les pharmacopées occidentales. Le Ginkgo est cité parmi les 10 substances thérapeutiques majeures dans le plus ancien traité de médecine chinoise connu, écrit sous le règne de l'empereur Chen Nong, 2700 ans avant Jésus Christ.

Mélia (mélia azedarach)

Hauteur : 9 mètres. Diamètre : 7 mètres.

Croissance rapide. Sols secs et calcaires. Résistant aux vents. Forme arrondie. Feuillage léger, composé, vert clair avec floraison en grappe bleu lilas, agréablement parfumée, en juin juillet. Petits fruits sphériques, en grappe et cuivrés persistant tout l'hiver et très décoratifs. Ombrage très agréable. Arbre tige pourrues en réseau primaire et parc. Système racinaire puissant. Sans exigence sur la nature du sol, préfère les expositions ensoleillées. Très résistant aux maladies et parasites. Croissance rapide. Caduc.

Remarque : Son système racinaire de surface nécessitera l'emploi d'une protection anti racinaire pour la protection des sols environnants.

En début de croissance, le mélia demande une taille de formation (effectuée en pépinière) puis la taille doit être douce. Les tailles draconiennes sont à éviter. Le mélia ne doit pas être planté en période de gel. Il doit être planté en automne ou au printemps, l'idéal est fin février.

Liquidambar Copalme d'Amérique.

Hauteur : 8 à 10 Mètres. Diamètre : 5 mètres.

Feuillage vert clair à 5 lobes prenant de magnifiques couleurs jaune, rouge orangé et pourpre violet en automne. Forme conique. Très rustique. Croissance lente. Préfère les sols frais et redoute les excès de calcaire. Planter isolé ou en alignement.

Micocoulier (celtis australis)

Hauteur : 15 à 18 mètres. Diamètre : 8 à 10 mètres. Arbre symbolique du Languedoc. Petites feuilles vertes finement dentées. Croissance lente. Sols pas trop argileux. Très rustique. Résistant à la sécheresse. Enracinement profond. Forme arrondie. Bel arbre d'ombrage. En réseau primaire et larges avenues. Caduc.

Olivier (Olea europea)

Hauteur : 6 à 8 mètres. Diamètre : 5 mètres.

Forme arrondie. Croissance lente. Feuillage persistant, étroit, gris vert dessus, argenté dessous. Fruits verts puis noirs pouvant tacher (sauf si taille sévère tous les deux ans, privilégiant le feuillage) Arbre de rapport dans le midi mais également un arbre d'ombrage et d'ornement. Résiste bien à la sécheresse et vents violents. Craint l'humidité et les hivers rigoureux.

Palmiers (Chamaerops excelsa)

Hauteur : 6 à 8 mètres. Diamètre : 4 mètres.

Feuillage persistant, long luisant et coriace. Tronc droit. Forme arrondie étalée. Croissance lente. Plante typique des paysages de côte d'azur. Utilisation : Isolé ou en bordure d'avenue.

Prunus myrobolan (Prunus pissardii « Nigra » ou prunus cerasifera)

Hauteur : 7 à 8 mètres. Diamètre : de 5 à 10 mètres.

Bel arbre d'ornement robuste à croissance rapide au feuillage caduc pourpre noirâtre. Sols bien drainés au soleil ou mi ombre. Multitude de petites fleurs roses en mars, avant les feuilles. Forme arrondie, port étalé et dense car très ramifié. Peut être employé comme arbre d'alignement, en sujet isolé, sous forme de buisson dans les massifs arbustifs ou bien en mélange dans les haies libres.

Tilleuls argentés (tilia tomentosa)

Hauteur : 10 à 15 mètres. Diamètre : 8 à 10 mètres.

Forme arrondie. Feuillage gris vert dessus, argenté cotonneux et arpentées dessous. Floraison odorante en juin – juillet. Petits fruits noirs consommés par les oiseaux. Croissance rapide et développement équilibré. Sols profonds. Résistant à la sécheresse. Ombrage de grande qualité. Ecorce lisse et grise, fragile à protéger du soleil. Tronc très droit. Arbre puissant pour avenues en réseau primaire. Arbre résistant au vent, insectes et aux maladies. Caduc.

Remarque : Son système racinaire de surface nécessitera l'emploi d'une protection anti racinaire pour la protection des sols environnants.

Remarque : Les troncs des tilleuls craignant le soleil, il est préconisé une protection par toile de jute de 20 cms de large, enroulée sur la totalité du tronc.

CARACTERISTIQUES DES ARBRES A PLANTER

Les arbres devront présenter un fût cylindrique et droit sans branche basse sur au moins 2,20 mètres. Le tronc se prolonge dans le houppier pour former la flèche ou axe principal dominant. Les branches latérales sont réparties tout autour de l'axe, espacées régulièrement et de vigueur équivalentes entre elles.

CONSEILS DE PLANTATION

Conditions de milieu.

Toutes les essences d'arbres de haute tige répertoriées dans cette palette répondent aux critères liés au milieu urbain de Castelnau Le lez :

- . Climat sec et chaud l'été, froid l'hiver.
- . Exposition au vent et au plein soleil
- . Sols argilo calcaires, pauvres en matières organiques.
- . Résistance à la sécheresse estivale et parfois hivernale.

Conditions de mise en œuvre :

. **Préparation de sol** avec décompactage profond, apport conséquent d'amendements naturels (compost ou fertilisation organique) à renouveler chaque année.

. **Réseau d'arrosage goutte à goutte** avec programmation limitée pour aider les arbres à l'enracinement.

. **Fosse de plantation** de 4 m³ minimum avec un système de tuteurage triple ou quadruple et sangles :

. **Tuteurage tripode ou quadripode.** Ils seront posés tant pour assurer la stabilité des sujets que pour protéger le sol au dessus des mottes. Le tuteurage sera constitué de 4 tuteurs de 3 mètres de haut, en pin traité, écorcé et traité pour la partie enterrée afin de prévenir le pourrissement. Ils auront un diamètre de 8 cms, seront époutés et traités à cœur en autoclave. Les trois ou quatre tuteurs seront reliés les uns aux autres par 4 demi rondins traités à cœur en autoclave, d'un diamètre de 6 cms en bois de résineux boulonnés sur les tuteurs et coupés en onglets. Ils seront placés 10 cms sous la tête des tuteurs.

. **Ancrage de motte.** Les mottes seront ancrées à l'aide de systèmes éprouvés permettant la fixation en souterrain de jeunes arbres pour lesquels le tuteurage est surdimensionné ou pour les palmiers. Le modèle de sangles et d'ancres doit être dimensionné en fonction de la taille du tronc.

. **Protection anti racinaire.**

Pour éviter que les racines ne se développent en surface et ne viennent détériorer les revêtements voisins, il est mis en place des panneaux guide racine de 60 cms de haut. Ce système est prescrit pour les mélias et micocoulier situés à moins de 2,5 mètres d'un sol minéralisé. Ce système de guidage permet de diriger vers le bas les racines qui se développent horizontalement.

. **Epoque de plantation** : Pour la généralité des essences, l'époque de plantation se situe du 1^{er} novembre au 15 mars.

Les mélias seront plantés de préférence en février.

Les palmiers seront plantés de préférence du 1^{er} mai au 30 juin.

. **Arrosage.** L'arrosage des arbres transplantés est primordial pour éviter le dessèchement de la motte : Les arrosages seront abondants et fréquents les deux premières années. Les arrosages seront nocturnes, tôt le matin ou tard le soir. Les arbres seront arrosés avec 150 litres d'eau minimum, 4 fois par mois en période chaude : Juin, juillet et août ; 2 fois par mois en période moins chaude : Mai, septembre et octobre.

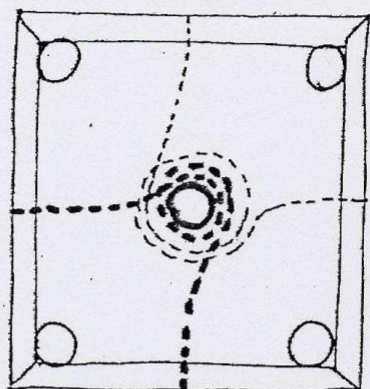
MISE EN ŒUVRE DU TUTEURAGE ET ANCRAGE DE MOTTE

Tuteur quadripode et tripode

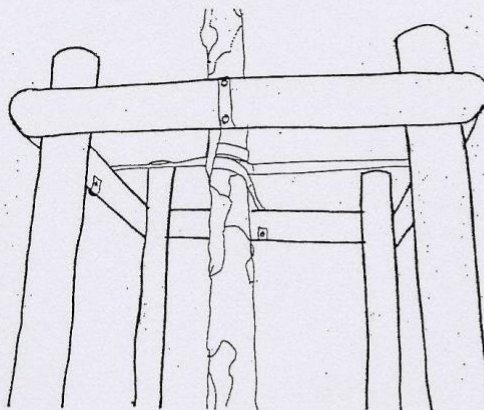
Après la mise en place de l'arbre, les tuteurs seront enfoncés verticalement en dehors de la motte et à 1,80 m hors sol, 1,20 m dans le sol. Ils seront positionnés en carré pour les tuteurs quadripodes et en triangle pour les tuteurs tripodes à 0,50 m minimum du tronc de l'arbre (soit 1,2m x 1,2m pour les tuteurs quadripodes).

Le tronc de l'arbre sera fixé au tuteur par 2 lanières en caoutchouc extensibles, clouées aux planches.

Schéma de principe du tuteurage et des lanières d'attaches.



Ancrage de motte



Avant de proposer un type d'ancrage, l'entreprise devra impérativement connaître la nature de sol où le végétal doit être planté.

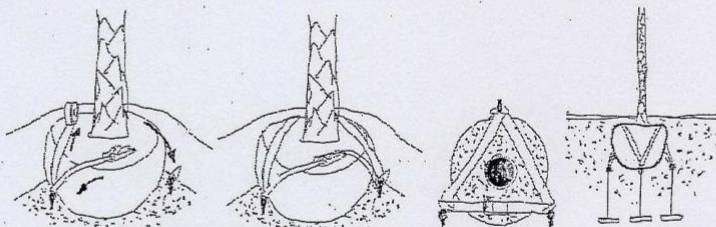
L'entreprise devra vérifier au préalable :

- que la motte soit suffisamment solide,
- que le sol soit exempt de toutes roches dures et volumineuses,
- qu'il n'y ait pas de passage de réseaux secs ou humides,

Un sondage préalable devra être effectué.

Après l'installation de l'arbre dans la fosse de plantation, le système de fixation doit être installé.

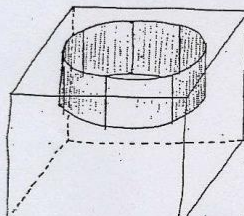
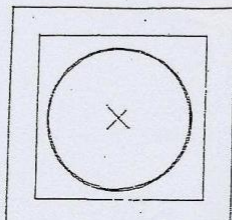
Toutes les précautions seront prises pour que la motte et les racines ne soient pas abîmées, d'aucune manière que ce soit.



Mise en place du système d'ancrage de motte par sangle.

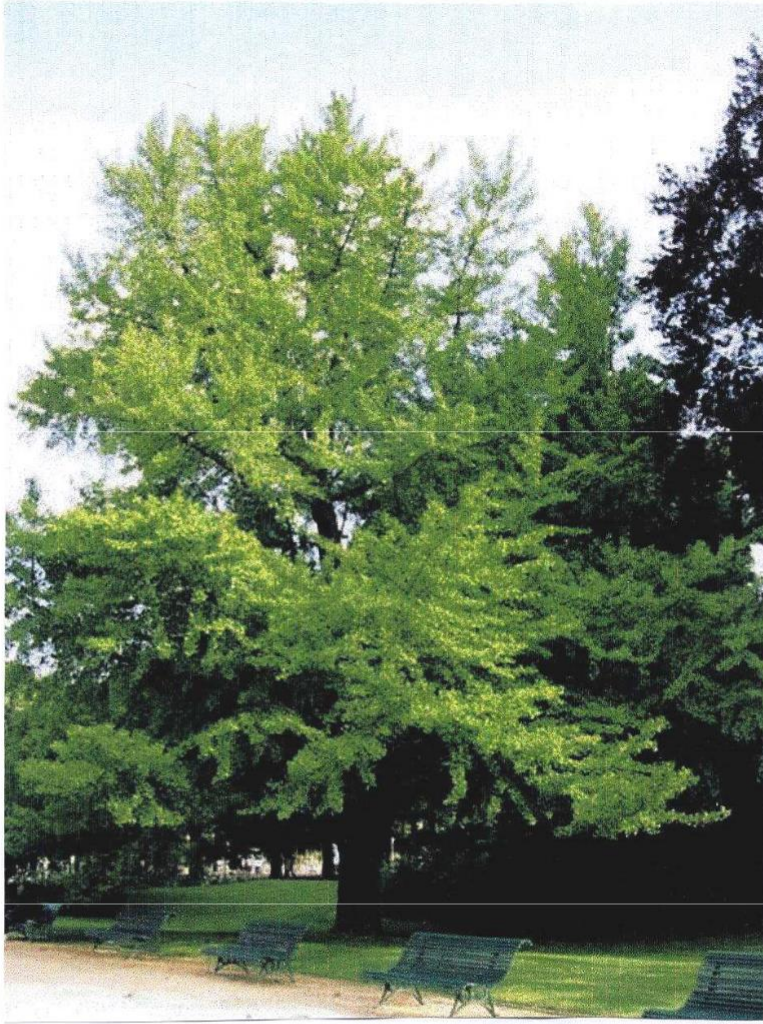
MISE EN ŒUVRE DES PROTECTIONS ANTI-RACINAIRE POUR LES ARBRES

La mise en œuvre des protections guide racines s'effectuera au moment de la mise en place de l'arbre, en disposant autour de la motte les panneaux et en ajustant la hauteur. La protection guide racine doit être affleurante avec le niveau fini de la terre. Dans le cas où le pied des arbres reçoit un paillage de graviers concassés, le niveau de la protection guide racine sera ajusté au niveau de terre fini, c'est à dire sous le paillage.

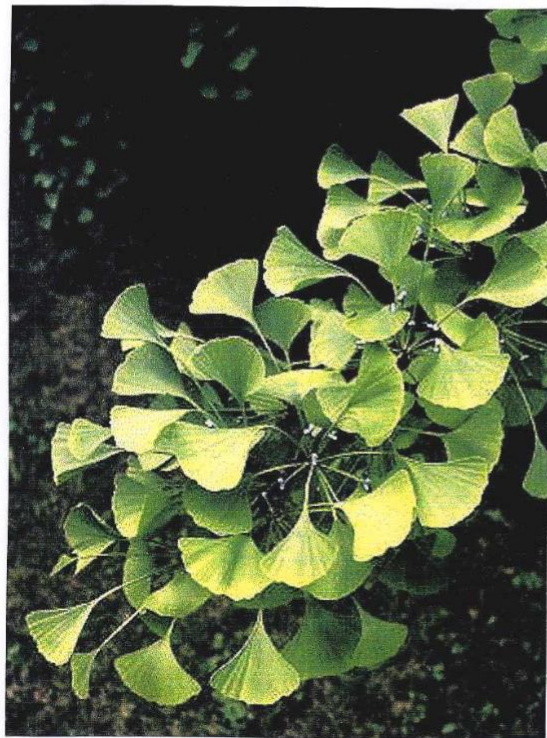


Essences d'arbres de haute tige

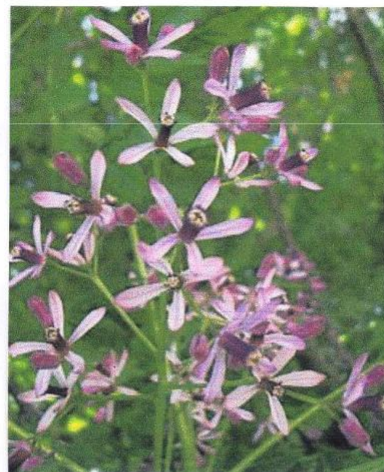
Illustrations



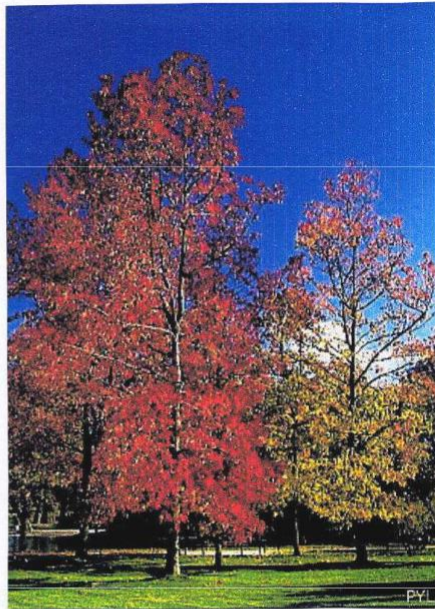
Ginkgo biloba



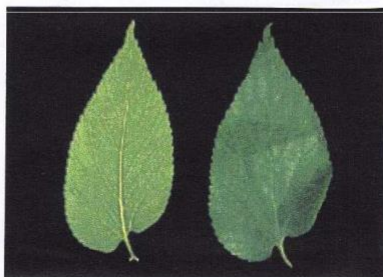
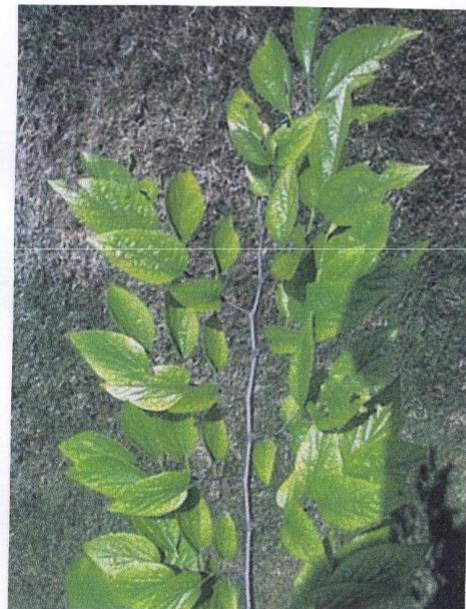
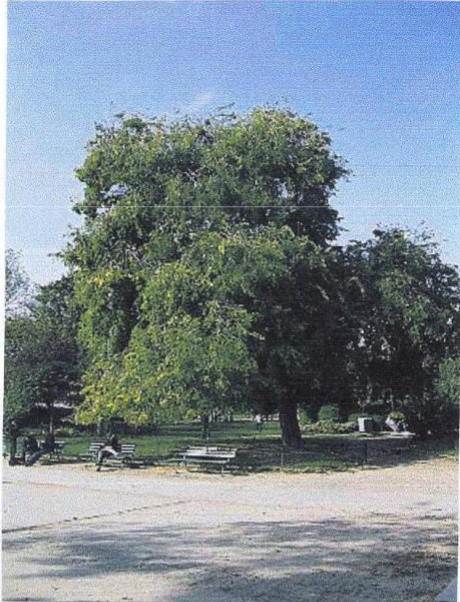
Mélia (mélia azedarach)



Liquidambar Copalme d'Amérique



Micocoulier (celtis australis)



Olivier (Olea europea)



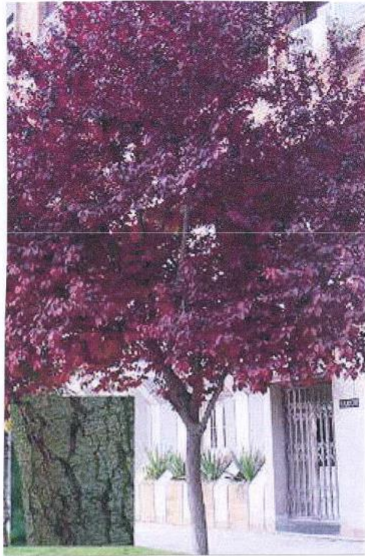
Palmier (Chamaerops excelsea)



Tilleul argenté (*tilia tomentosa*)



Prunier myrobolan (prunus cerasifera)



ANNEXE 4 :

PALETTE D'ENDUITS
COULEURS DE REFERENCE ZONE UA

COULEURS DE REFERENCES POUR LES FACADES DU CENTRE HISTORIQUE DE CASTELNAU LE LEZ

ENDUIT EN TROIS PASSES COMPOSE D'UN GOBETI, D' UN CORPS D' ENDUIT
A LA CHAUX HYDRAULIQUE ET D'UNE COUCHE DE FINITION A LA CHAUX
AERENNE, FINITION TAL OCHE FIN



**NUANCIER DE REFERENCE : ZOLPACHROM 2
(ZOLPLAN)**

ANNEXE 5 :

**HIERARCHIE DU RESEAU DES
ESPACES PUBLICS DE VOIRIE**

HIERARCHIE DU RESEAU DES ESPACES PUBLICS DE VOIRIE

Niveau 5

Voies rapides de niveau régional ou national

Vitesses **110-130 Km/h**

transit externe

Nature du trafic :

fluidité et sécurité du trafic VP et PL

Objectifs :

échanges dénivelés de type autoroutier avec une inter distance > 1000 m, TPC, BAU, éclairage central

Moyens indicatifs :

A9b, A750 (au-delà de Bel-Air)

Applications :

Niveau 4

Voies rapides de niveau d'agglomération

Vitesses **70 – 90 Km/h**

inter et intra aggro

Nature du trafic :

Contournement du cœur d'agglomération, fluidité et sécurité du trafic TC, VP et PL, rabattement sur les TC

Objectifs :

Niveau 4 rase campagne (90 Km/h)

Moyens indicatifs :

échanges dénivelés « compact » avec une inter distance > 1000 m,

Jalonnement vers P + R

Pas de BAU, TPC si nécessaire, éclairage latéral

Pas de stationnement ni d'accès charretiers

Applications :

LIEN, A750 depuis Bel-Air, A9a

Niveau 4 urbain (70 Km/h)

Moyens indicatifs :

échanges dénivelés associés à des carrefours à feux permettant au niveau du TN de maintenir des traversées piétonnes et cyclables

Inter distance des échanges > 500

Jalonnement vers P + R

Pas de BAU, TPC si nécessaire, éclairage latéral

Pas de stationnement ni d'accès charretiers

Applications :

Système urbain de contournement (COM, A9a, depuis Bel-Air, DEM, RD 65), RD 66, RD 986.

Niveau 3

Voies urbaines ou interurbaines de liaison

Vitesses **50 – 70 Km/h**

liaisons locales

Nature du trafic :

fluidité et sécurité des circulations tous modes (piétons, vélos, TC, VP et PL), performance des TC et rabattement sur les pôles d'échange

Objectifs :

voies < 3.50 m en zone urbaine

Moyens indicatifs :

Carrefour à feux avec TAG et régulation prioritaire pour les TC (ou petit giratoire – R<20 m – en rase campagne)

TC en site propre latéral ou central, jalonnement vers P+R

Pas de voie de décélération ou TAD (la voie de TAD est source d'accidents pour les modes doux), pas de TPC (sauf aménagement de type « rambla »), pas de BAU, éclairage

Applications	latéral, séparation des vélos (piste cyclable protégée du stationnement sauvage et accessible par les engins d'entretien), itinéraire cyclable direct (sans «détour ») Trottoirs libres de tout obstacle > 1.50 m et protégés du stationnement sauvage, traversées piétonnes courtes set accessibles aux PMR, traversées piétonnes directes (« sans détour »), temps de traversée des piétons > 10 secondes aux carrefours à feux selon une fréquence < 60 secondes Stationnement longitudinal (largeur > 2.00 m) et accès charretiers sur contre allée (voie < 3.00 m) RN 110, 112, 113, RD 5, 17, 21, 27, 112, 132, 172, 185, 189, Vieille poste
--------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Niveau 2	
Voies urbaines	
Vitesses < 50 Km/h	
Nature du trafic :	liaisons inter quartier et desserte locale
Objectifs :	Priorité aux TC, circulation VP apaisée, confort et sécurité pour les piétons et vélos, partage de l'espace public VP, TC et modes doux
Moyens indicatifs :	voies < 3.50 m pour une 2 x 1 voies ou 1 voie en sens unique Voies < 3.00 m pour une 2 x 2 voies ou 2 voies en sens unique (la réduction des largeurs de voie doit limiter les vitesses et sécuriser les traversées) Carrefour à feux avec sas vélo et régulation prioritaire pour les TC si TCSP (pas de giratoire, source d'accidents pour les modes doux) TC en site propre latéral ou central en fonction des emprises disponibles, Pas DE TAD (la voie de TAD est source d'accidents pour les modes doux), pas de TPC (sauf aménagement de type « rambla »), Stationnement longitudinal (largeur > 2.00 m) accès charretiers directs Piste ou bande cyclable selon contexte avec insertion aux carrefours dans un « sas vélos » pour assurer les T AG vélos (recul de la ligne d'arrêt de feu des VP), itinéraire cyclable direct (sans « détour ») Possibilité de contre sens vélos (largeur < 2.00m) Trottoirs libres de tout obstacle > 1.50 m et protégés du stationnement illicite, élargissement et abaissement des trottoirs aux carrefours (traversées piétonnes courtes et accessibles aux PMR, traversées piétonnes directes (sans »détour »), temps de traversée des piétons > 10 secondes aux carrefours à feux selon une fréquence < 60 secondes, traversées piétonnes au minimum tous les 100 m l'essentiel des voies urbaines
Applications	

Niveau 1	
Voies urbaines	
Vitesses < 30 Km/h	
Nature du trafic :	intra communal, intra quartier
Objectifs :	Priorité au confort et à la sécurité des circulations douces (piétons et vélos), forte modération des vitesses VP
Moyens indicatifs :	Continuité de niveau des circulations piétonnes (effet plateau) Voies < 3.00 m

Applications

Stationnement longitudinal (largeur > 2.00 m)

Pas d'aménagement cyclable spécifique

Trottoirs libres de tout obstacle > 1.50 m et protégés du stationnement illicite,

Temps de traversée des piétons > 10 secondes aux carrefours à feux selon une fréquence < 30 secondes, traversées piétonnes au minimum tous les 50 m

les voies urbaines de centre ville ou de centre de quartier, les voies aux abords des équipements recevant du public (centres commerciaux, crèches, écoles, collèges, lycées, universités, hôpitaux, cliniques, maisons de retraite, salles de spectacles, médiathèques, piscines, stades, gymnases, etc...)