

PLU

Plan Local d'Urbanisme



REGLEMENT

PLU approuvé par DCM du 12 mars 2009

- Modification simplifiée n°1 approuvée par délibération en date du 28 juin 2010*
- Modification n°1 approuvée par délibération en date du 14 avril 2011*
- Modification n°2 approuvée par délibération en date du 03 mai 2012*
- Révision simplifiée n°1 approuvée par délibération en date du 03 mai 2012*
- Révision simplifiée n°2 approuvée par délibération en date du 19 septembre 2013*
- Modification simplifiée n°2 approuvée par délibération en date du 16 décembre 2015*
- Modification n°3 approuvée par délibération en date du 24 novembre 2016*
- Mise en compatibilité (MAERA) approuvée en Conseil de Métropole du 18 décembre 2019*
- Modification simplifiée n°3 approuvée en Conseil de Métropole du 31 mai 2022*
- Modification n°4 approuvée en Conseil de Métropole du xxxxx*

SOMMAIRE

Définitions.....	3
TITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	4
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA.....	5
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB.....	15
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UD	25
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UI.....	37
TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	48
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU.....	49
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUI.....	62
TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES et NATURELLES	72
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A	73
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N	80
ANNEXE REGLEMENTAIRE.....	88
1. Archéologie préventive	89
2. Risque de retrait-gonflement des argiles.....	90

Définitions

Emprise au sol :

L'emprise au sol correspond à la projection au sol de la surface bâtie de l'ensemble des constructions, y compris les ouvrages en saillie tels que les balcons, les oriels et les auvents.

Espaces libres :

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions, les aménagements de voirie et les surfaces de stationnement imperméabilisées.

Ils comprennent :

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

Sont exclus tous les espaces accessibles aux autres véhicules.

Logements aidés :

Un logement aidé, ou logement social est un logement destiné, suite à une initiative publique ou privée, à des personnes à revenus modestes qui auraient des difficultés à se loger sur le marché libre. L'expression sert aussi à désigner le secteur économique constitué par ce marché immobilier et les politiques d'économie sociale qui président à son administration.

Il existe différents types de logement aidé :

- le logement public de type HLM (habitation à loyer modéré), logements construits et gérés par une administration publique et dont le loyer est plafonné ;
- le logement subventionné, construit et parfois géré par l'entreprise privée ;
- le supplément au loyer, une subvention accordée directement aux ménages défavorisés pour qu'ils puissent se loger sur le marché libre ;
- les coopératives d'habitation dont la formation a été subventionnée et aidée (conseils juridiques) par les pouvoirs publics. Ceux-ci voient dans les coopératives une voie plus facile vers l'accession à la propriété qu'ils tendent à favoriser pour des raisons d'autonomie financière des familles et de responsabilité civique accrue des propriétaires.

Constructions individuelles : opérations tendant à la réalisation de locaux destinés à former une seule unité de logements ou plusieurs logements dont les accès se font sans utiliser des parties communes.

Immeubles collectifs : immeubles comportant plusieurs logements dont les accès depuis l'extérieur se font par des parties bâties communes.

Limite de référence mentionnée aux articles 6 :

Elle comprend :

- l'ensemble des limites des espaces publics (voies et places) ;
- les limites des emplacements réservés pour réalisation, élargissement ou extension de voies ou de places ;
- les limites des voies privées faisant l'objet d'un usage public.

TITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

UA

Caractère de la zone :

La zone UA correspond aux centres anciens de Lattes et de Boirargues. C'est une zone urbaine générale dense où les constructions sont édifiées en ordre continu et alignées sur les voies publiques. Elle est affectée principalement à l'habitat, ainsi qu'à divers services, équipements et commerces de proximité.

La zone UA comprend les secteurs :

- UAa, correspondant au centre ancien de Lattes centre ;
- UAb, correspondant au centre ancien de Boirargues.

Le secteur UAa est concerné par le périmètre de protection modifié (PPM) autour du monument historique, tel qu'il figure sur le plan des servitudes. Dans ce périmètre, toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol sera soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

Le secteur UAa est également concerné par un risque d'inondation d'aléa très grave. Sur ce secteur, toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol devra respecter les prescriptions du règlement Ru1 du PPRI, tel qu'il est annexé au présent dossier de PLU.

ARTICLE UA -1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- En UAa, toutes les occupations et utilisations du sol qui ne répondraient pas aux conditions du règlement RU1 du PPRI de Lattes.
- Les constructions destinées à l'industrie ou à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt.
- Les terrains de camping et de caravanning, ainsi que les garages collectifs de caravane.
- Les habitations légères de loisir (HLL) et les parcs résidentiels de loisirs.
- Les affouillements ou exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet admis sur la zone ou à la protection collective contre les risques d'inondation.

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

- Les installations classées devront être compatibles avec la sécurité et la salubrité publique.
- Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Conditions particulières relatives à la création de logements locatifs sociaux et/ou, le cas échéant, de logements en accession abordable

Principe général

- Au sein des secteurs d'application de la prescription réglementaire spécifique concernant le logement locatif social et le logement en accession abordable, 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 600 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 peuvent être tolérées si la typologie des logements et des bâtiments la justifie.

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

Logements en accession abordable

- 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.

- Sur le secteur UAb concerné par « l'équivalent » zone D du Plan d'Exposition aux Bruits de l'aéroport, les occupations et utilisations du sol devront prendre en compte les mesures d'isolation acoustiques fixées à l'annexe VI.2. du PLU.

ARTICLE UA-3 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin et dûment justifié par une servitude de passage suffisante et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

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

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Voirie

Les voies et passages publics ou à usage collectif doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, brancardage etc.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Le tracé des voies nouvelles doit permettre un débouché à chacune de leurs extrémités. Exceptionnellement, des voies en impasse pourront être admises à condition :

- qu'elles ne desservent pas plus de 5 constructions ;
- et que leur linéaire soit inférieur ou égal à 30 m ;
- et qu'elles soient aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire demi-tour aisément.

Dans le cas de voies en impasse, de cours ou d'immeubles collectifs, le local technique destiné au stockage des déchets ménagers doit être intégré dans l'opération de manière à être directement accessible depuis la voie publique.

ARTICLE UA-4 LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées, et doit être alimentée en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

Assainissement

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 Lattes.

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. 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.

Eaux pluviales

Les aménagements et constructions ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales non infiltrées sur la parcelle dans le réseau public les collectant.

En l'absence de réseau public, 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, sauf si le pétitionnaire en justifie l'impossibilité :

- les dispositifs visant à retenir et récupérer les eaux pluviales (fossés drainant, bassins d'orage, cuves de recyclage des eaux de pluie) ;
- les aménagements permettant, par ailleurs, la rétention puis l'infiltration des eaux de ruissellement dans le milieu naturel.

Les parcs de stationnement d'une surface de plus de 100 m² devront être pourvus de systèmes spécifiques de retenue de tous produits émanant du stationnement des véhicules dans ces parcs, avant infiltration ou rejet des eaux de ruissellement dans le réseau collectif..

Electricité – Téléphone – Télédistribution - Gaz

Les lignes de distribution d'énergie électrique, les lignes d'éclairage public, les lignes de télécommunication et les conduites de gaz, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisées en souterrain.

Les nouveaux réseaux seront obligatoirement souterrains.

Les antennes et paraboles doivent être installées uniquement sur les toitures et en recul par rapport aux façades sur rue. Dans les nouveaux immeubles collectifs, il est imposé la création d'antennes ou paraboles collectives à l'immeuble.

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur,...) est à privilégier.

Ordures ménagères :

Les emplacements de stockage des containers ou autres systèmes de récolte des ordures ménagères, devront être prévus sur les terrains des immeubles qu'ils desservent et non dans l'emprise des voies et espaces publics.

ARTICLE UA - 5 - LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE UA - 6 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées à usage collectif ou avec un recul maximal de 5 mètres par rapport à cet alignement.

Des implantations différentes sont admises :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- pour les piscines.
- Pour les abris de jardin.

Sous réserve du respect des prescriptions du PPRI.

ARTICLE UA – 7 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Dans une bande de 15 m à compter de l'alignement des voies : les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.

Cette continuité peut être interrompue :

- lorsque le projet de construction intéresse au moins un côté complet d'îlot ou lorsque le terrain a une façade sur rue au moins égale à 20 m ;
- ou lorsque le projet de construction est voisin d'un bâtiment existant qui n'est pas contigu à la limite séparative.

Dans ces cas, la distance comptée horizontalement de tout point du 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 3 m.

2. Limites séparatives situées au-delà de la bande de 15 m à compter de l'alignement.

La distance comptée horizontalement de tout point du 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 3 m.

Toutefois, des implantations autres sont autorisées :

- pour les constructions dont la hauteur totale mesurée au droit des limites séparatives ne dépasse pas 4 m ;
- ou lorsque le projet jouxte une construction de hauteur sensiblement identique ;
- ou dans le cadre de projet d'ensemble présentant une cohérence urbaine ;
- ou pour les piscines, dont le retrait des bords francs par rapport aux limites séparatives sera au minimum de 1m ;
- ou pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- ou pour la création de constructions de petite taille (hauteur maximale :1,80 mètres et de SHON maximale 6m² pouvant être construit en une seule fois ou plusieurs fois)

ARTICLE UA – 8 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les façades de chacune d'elles soient séparées du bâtiment voisin par une distance au moins égale au tiers de la somme de leurs hauteurs totales respectives ($L=(H1+H2)/3$).

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- à l'édification en rez-de-chaussée de garages ou d'annexes dans la limite de 4 m de hauteur totale ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En aucun cas la distance entre deux bâtiments situés sur un même fond ne peut être inférieure à 3 m.

ARTICLE UA – 9 - L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé, sauf en UAa où :

- l'extension au sol des bâtiments d'activité ne pourra être autorisée que dans la limite de 20 % de l'emprise au sol, une seule fois à compter de la date d'application du PPRi, et sous réserve d'accompagner ces travaux de mesures de réduction de la vulnérabilité du bâtiment (pose de batardeaux...) ;
- l'extension au sol de bâtiments d'habitation existants ne pourra être autorisée qu'à condition de disposer d'un étage accessible, de se limiter à 20 m² d'emprise au sol une seule fois à compter de la date d'application du PPRi et d'accompagner ces travaux de mesures de réduction de la vulnérabilité du bâtiment (pose de batardeaux...) ;
- la hauteur du premier plancher aménagé doit être calée au minimum à la cote + 30 cm lorsque la PHE a été définie sur les plans du PPRi annexés au PLU (carte d'aléa et carte réglementaire) ;
- le plancher des garages doit être situé au minimum à la cote PHE ;
- dans le cas où la PHE n'a pas été définie, la surface de plancher sera calée au minimum à 50 cm au dessus du terrain naturel ou de la voie d'accès au terrain lorsqu'elle est supérieure au terrain naturel.

ARTICLE UA - 10 - LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des bâtiments est mesurée depuis le terrain naturel jusqu'à l'égout des couvertures.

La hauteur maximale de toute construction est de 9,50 m.

Non réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA – 11 - L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A PROTEGER LES ELEMENTS DE PAYSAGE, QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS

Le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions et autres modes d'occupation du sol, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage 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 (article R. 111-21 de Code de l'urbanisme).

L'îlot repéré au plan de zonage au titre de l'article L123-1-7 est à protéger.

Les constructions de petites tailles type abris de jardin devront être de conception simple et entrer en harmonie avec les constructions voisines. Ils devront :

- être enduits de teintes naturelles ton pierre ou sable. La toiture devra être en tuile canal de terre cuite ou similaires. Les tuiles devront être de couleur claire ou teinte ocre nuancée
- ou entièrement en bois.

Sous réserve du respect du PPRI : Les vérandas pourront être construites en acier, aluminium, PVC ou bois. Leurs couvertures pourront être massives (tuiles) ou une couverture légère (panneaux polycarbonate, verre etc....) Elles devront s'intégrer de façon harmonieuse à la construction existante. Dans les immeubles d'habitation une uniformité de matériaux et de coloris devra être respectée. »

Formes des façades et ouvertures

- La forme des bâtiments doit être de conception simple, et entrer en harmonie avec les bâtiments anciens voisins s'ils existent.
- Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôtures, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.
- La forme des ouvertures et leur ordonnancement doivent correspondre à la typologie du bâtiment.
- Les éléments d'architecture ancienne dans les façades à restaurer ou à rénover seront conservés.
- Les ouvrages en saillie, tels que conduits de cheminée en applique sur façade, bow-windows, chiens-assis, lucarnes...sont interdits sur façade.
- Les systèmes de refroidissement devront être intégrés à la façade ou en toiture.

Matériaux de façades ou de murs :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit.
- La granulométrie des revêtements maçonnés doit être fine, dans les teintes naturelles des pierres et sables que l'on trouve sur les sols environnants.
- Les finitions d'aspect brut de projection ou plastifié sont interdites.
- Les couleurs vives, brillantes ou réfléchissantes sont interdites.
- Les appareillages de fausse pierre peints, dessinés ou en placage sont interdits.

-
- Les imitations de matériaux sont interdites.

Toitures :

- Pourcentage de la pente : 30 à 33%
- Les volumes des toitures doivent rester simples. Les volumes de toitures contrariés et les constructions avec « faux pigeonniers » ou « fausse tour » sont interdits.
- Les toitures seront recouvertes de matériaux naturels, de type tuiles canal de terre cuite ou similaires.
- Les tuiles neuves seront de couleur claire ou de teinte ocre nuancée.
- Les couvertures mouchetées ou flammées sont interdites.
- Les imitations de matériaux sont interdites.
- Des dispositions différentes peuvent être admises :
 - pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
 - pour l'implantation de dispositifs d'économies d'énergie et d'énergies renouvelables (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, récupération des eaux de pluie,...).

Menuiseries

- Pour les constructions anciennes, le dessin et l'aspect des menuiseries devront emprunter aux éléments anciens correspondant.
- Les volets roulants avec des coffres extérieurs et sous linteaux sont interdits.
- Les vitrages réfléchissant ou semi réfléchissants sont interdits.
- Les imitations de matériaux sont interdites.

Clôtures :

Sous réserve des respects des prescriptions du règlement du PPRI pour chaque zone de risques :

- En bordure des voies publiques ou d'usage collectif, si la clôture est marquée, elle doit être constituée :
 - Soit d'un mur plein, de type mur de pierre ou mur maçonné et enduit selon un aspect à la chaux proche des vieux enduits traditionnels et de ton « pierre » ;
 - Soit d'un mur bahut, présentant le même aspect que celui qui est développé ci-dessus, d'une hauteur de 1m, accompagné de barreaudage (ou d'éléments à claire voie) et de végétaux d'essence variée.

Les clôtures bordant les voies auront une hauteur hors tout maximum de 1,80m.

- Entre les parcelles, elle doit être constituée :
 - Soit d'un mur plein, type mur de pierre ou mur maçonné et enduit selon un aspect à la chaux proche des vieux enduits traditionnels et de ton « pierre » ;
 - Soit d'un mur bahut, accompagné de barreaudage ou grillage (ou d'éléments à claire voie)
 - Soit de grillages doublés de part et d'autre de haies vives constituées de végétaux d'essences variées.

Les clôtures auront une hauteur maximale de 1,80m.

Sous réserve du respect des prescriptions du PPRI sur le secteur UAa, tout mur de clôture donnant sur l'espace public doit être composé comme une partie intégrante de la construction, avec un aspect et une teinte identique aux façades.

Les éléments de compteurs doivent être regroupés dans la mesure du possible et être intégrés dans le corps de la construction, ou à défaut dans le corps de la clôture.

ARTICLE UA – 12 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m², y compris les accès.

Il est exigé au minimum :

- pour l'habitat : deux places de stationnement par logement ;
- pour la création de logement deux places de stationnement dont une ouverte sur la voie. En cas d'impossibilité technique pour une place ouverte sur la voie, deux places de stationnement sur la parcelle seront demandées.
- pour les commerces et les bureaux, y compris les bâtiments publics : une place de stationnement pour 60 m² de la SHON de l'établissement ;
- pour les établissements d'enseignement : une place de stationnement par classe ;
- pour les autres constructions et établissements, il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins de l'immeuble à construire.

Dans les opérations d'ensemble, lorsque le stationnement à la parcelle est rendu difficile, il peut être remplacé par la réalisation de parkings collectifs.

Dans les logements collectifs, il est imposé la réalisation d'un local de garages à vélos d'une taille minimale de 1,5 m² par tranche de 100 m² de SHON de construction.

Des dispositions différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA-13 LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les arbres existants doivent être préservés ou en cas d'impossibilité remplacés par des arbres équivalents.

Les espaces publics et les aires de stationnement doivent être plantés, à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² ou par tranche de 4 places de stationnement.

ARTICLE UA-14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

En UAa, le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) est limité à ± 2 .

En UAb, le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) n'est pas réglementé.

Non réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

UB

Caractère de la zone :

La zone UB correspond à une zone urbaine générale à dominante d'habitat collectif et d'habitat individuel, correspondant à la ZAC de Port Ariane.

On distingue les secteurs :

- UB1, qui constitue la zone centrale de la ZAC. Ce secteur comprend le sous-secteur UB1a principalement destiné aux logements d'habitations, équipements et parkings publics et le sous-secteur UB1b qui peut accueillir également des activités tertiaires ;
- UB2, principalement destiné aux logements d'habitation, activités tertiaires, équipements et parkings publics ;
- UB3, comprenant les sous-secteurs UB3a, UB3b, UB3c, principalement destinés aux logements d'habitation, bureaux, ensembles para hôteliers, commerces.
- UBn : correspondant au bassin de port Ariane et à son « île », pouvant accueillir des constructions ou installations liées à la valorisation touristique ou aux loisirs.

La zone UB est concernée en grande partie par un risque d'inondation :

- d'aléa modéré, correspondant au règlement de la zone B du PPRI ;
- d'aléa grave, correspondant au règlement de la zone Ru du PPRI ;
- très grave, correspondant au règlement de la zone Ru1 du PPRI.

Le règlement du PPRI est annexé au présent dossier de PLU.

Dans les bandes de bruit définies par l'annexe VI-4b autour des infrastructures de transport terrestre classées bruyantes, et reportées sur les plans de zonage, les bâtiments sont soumis à des normes d'isolation acoustique fixées par le décret du 09/01/1995, l'arrêté du 30/05/1996, les circulaires du 25/07/1996 et 25/04/2003.

ARTICLE UB-1 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- dans les secteurs soumis à un risque d'inondation, toutes les occupations et utilisations du sol qui ne répondraient pas aux prescriptions du règlement B, Ru ou Ru1 du PPRI de Lattes, auquel il convient de se référer en fonction de chaque zone de risque ;
- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- les terrains de campings et de caravanning ;
- les habitations légères de loisir (HLL) et les parcs résidentiels de loisirs (PRL) ;
- les affouillements ou exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet admis sur la zone ou à la protection collective contre les risques d'inondation.

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

- Les installations classées doivent être compatibles avec la sécurité et la salubrité publique.
- Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Conditions particulières relatives à la création de logements locatifs sociaux et/ou, le cas échéant, de logements en accession abordable

Principe général

- Au sein des secteurs d'application de la prescription réglementaire spécifique concernant le logement locatif social et le logement en accession abordable, 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 600 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 peuvent être tolérées si la typologie des logements et des bâtiments la justifie.

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

Logements en accession abordable

- 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 UBn, sont uniquement admis les constructions et installations liées à l'accueil du public, aux loisirs ou à la valorisation touristique (base nautique, guinguette,...).

ARTICLE UB-3 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin et dûment justifié par une servitude de passage suffisante et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

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

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Voirie

Les voies et passages publics ou à usage collectif doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, brancardage etc.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Le tracé des voies nouvelles doit permettre un débouché à chacune de leurs extrémités. Exceptionnellement, des voies en impasse pourront être admises à condition :

- qu'elles ne desservent pas plus de 5 constructions ;
- et que leur linéaire soit inférieur ou égal à 30 m ;
- et qu'elles soient aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire demi-tour aisément.

Dans le cas de voies en impasse, de cours ou d'immeubles collectifs, le local technique destiné au stockage des déchets ménagers doit être intégré dans l'opération de manière à être directement accessible depuis la voie publique.

ARTICLE UB-4 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées, et doit être alimentée en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

Assainissement

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 Lattes.

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. 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.

Eaux pluviales

Les aménagements et constructions ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales non infiltrées sur la parcelle dans le réseau public les collectant.

En l'absence de réseau public, 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, sauf si le pétitionnaire en justifie l'impossibilité :

- les dispositifs visant à retenir et récupérer les eaux pluviales (fossés drainant, bassins d'orage, cuves de recyclage des eaux de pluie) ;
- les aménagements permettant, par ailleurs, la rétention puis l'infiltration des eaux de ruissellement dans le milieu naturel.

Les parcs de stationnement d'une surface de plus de 100 m² devront être pourvus de systèmes spécifiques de retenue de tous produits émanant du stationnement des véhicules dans ces parcs, avant infiltration ou rejet des eaux de ruissellement dans le réseau collectif..

Electricité – Téléphone – Télédistribution - Gaz

Les lignes de distribution d'énergie électrique, les lignes d'éclairage public, les lignes de télécommunication et les conduites de gaz, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisées en souterrain.

Les antennes et paraboles doivent être installées uniquement sur les toitures et en recul par rapport aux façades sur rue. Dans les nouveaux immeubles collectifs, il est imposé la création d'antennes ou paraboles collectives à l'immeuble.

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur,...) est à privilégier.

Ordures ménagères :

Les emplacements de stockage des containers ou autres systèmes de récolte des ordures ménagères, devront être prévus sur les terrains des immeubles qu'ils desservent et non dans l'emprise des voies et espaces publics.

ARTICLE UB-5- LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE UB-6 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En bordure de la RD58 et de la RD132, les bâtiments à usage d'habitation doivent être édifiés à 15 m minimum de l'axe.

En bordure de l'ancienne VFIL (voie ferrée d'intérêt local) tous les bâtiments doivent être édifiés à 15 m minimum de l'axe de l'emprise.

Hormis ces obligations, l'implantation des immeubles est libre.

Les équipements de superstructure pourront être réalisés à l'intérieur des emprises publiques.

Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB-7 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées de telle façon que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Toutefois, d'autres implantations, pouvant concerner des façades avec ouvertures, sont possibles y compris en limite séparative, sous réserve que des dispositions soient prises sur le plan architectural et juridique pour harmoniser l'ensemble des constructions.

Ces dernières dispositions ne s'appliquent pas aux limites de la zone, où les constructions doivent être éloignées des limites séparatives d'une distance égale à la moitié de la hauteur des bâtiments, sans que cette distance soit inférieure à 3 m.

Des implantations différentes sont admises :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- pour les piscines privées : le recul minimum par rapport aux limites séparatives est de 1 m.
- ou pour la création de constructions de petite taille (hauteur maximale : 1,80 mètres et de SHON maximale 6m² pouvant être construit en une seule fois ou plusieurs fois)

ARTICLE UB-8 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions peuvent être contiguës ou non, et dans ce dernier cas la distance imposée entre les constructions est au moins égale à 1,90 m si l'une des façades en vis-à-vis comporte des ouvertures.

La distance entre ces constructions n'est pas réglementée si les façades ne comportent pas d'ouvertures.

Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB-9 - L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé, sauf dans les zones soumises aux risques d'inondation :

- en zone rouge, l'extension au sol des bâtiments d'activité ne pourra être autorisée que dans la limite de 20 % de l'emprise au sol, une seule fois à compter de la date d'application du PPRI et sous réserve d'accompagner ces travaux de mesures de réduction de la vulnérabilité du bâtiment (pose de batardeaux...) ;
- en zone bleue et en zone rouge :
 - o l'extension au sol de bâtiments d'habitation existants ne pourra être autorisée qu'à condition de disposer d'un étage accessible, de se limiter à 20 m² d'emprise au sol une seule fois à compter de la date d'application du PPRI et d'accompagner ces travaux de mesures de réduction de la vulnérabilité du bâtiment (pose de batardeaux...) ;
 - o la hauteur du premier plancher aménagé doit être calée au minimum à la cote + 30 cm lorsque la PHE a été définie sur les plans du PPRI annexés au PLU (carte d'aléa et carte réglementaire) ;
 - o le plancher des garages doit être situé au minimum à la cote PHE ;
 - o dans le cas où la PHE n'a pas été définie, la surface de plancher sera calée au minimum à 50 cm au dessus du terrain naturel ou de la voie d'accès au terrain lorsqu'elle est supérieure au terrain naturel.

ARTICLE UB-10 - LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale autorisée des constructions est donnée en nombre de niveaux, le sous sol éventuel pouvant être à demi enterré. Cette hauteur est limitée à :

- en UB1a : R+5 ;
- en UB1b : R+8 ;
- en UB2 et en UB3c : R+3 ;
- en UB3a : R+2, avec ponctuellement des possibilités pour un étage supplémentaire ;
- en UB3b : R+1.

Des hauteurs différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB-11- L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A PROTEGER LES ELEMENTS DE PAYSAGE, QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS

Le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions et autres modes d'occupation du sol, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage 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 (article R. 111-21 de Code de l'urbanisme).

Les constructions de petites tailles type abris de jardin devront être de conception simple et entrer en harmonie avec les constructions voisines. Ils devront :

- être enduits de teintes naturelles ton pierre ou sable. La toiture devra être en tuile canal de terre cuite ou similaires. Les tuiles devront être de couleur claire ou teinte ocre nuancée
- ou entièrement en bois.

Sous réserve du respect du PPRI : Les vérandas pourront être construites en acier, aluminium, PVC ou bois. Leurs couvertures pourront être massives (tuiles) ou une couverture légère (panneaux polycarbonate, verre etc....) Elles devront s'intégrer de façon harmonieuse à la construction existante. Dans les immeubles d'habitation une uniformité de matériaux et de coloris devra être respectée»

Formes

Toitures :

- Pourcentage de la pente : 30 à 33%
- Orientation des bâtiments : lignes de faîtage parallèles ou perpendiculaires à l'axe de la voie ou aux principales courbes de niveau dans les secteurs en pente.
- Les volumes des toitures doivent rester simples. Les volumes de toitures contrariés et les constructions avec « faux pigeonniers » ou « fausse tour » sont interdits.
- Les toitures terrasses sont autorisées, à condition qu'elles soient intégrées dans le projet urbain. Elles seront accessibles depuis le logement. A défaut, elles seront à minima végétalisées.

Ouvertures

Les ouvertures en façade seront dessinées en relation avec l'exposition au soleil et au vent, dans une recherche d'économie d'énergie, de santé publique et de qualité de vie.

Ouvrages en saillie, tels que conduits de cheminée en applique sur façade, bow-windows, chiens-assis, lucarnes, systèmes de refroidissement...sont interdits sur façade.

Matériaux

De façades ou de murs :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit.
- Une recherche de parements en matériaux naturels est préconisée (bois, acier, terre, sable etc.).
- La granulométrie des revêtements maçonnés devra être fine, dans les teintes naturelles des pierres et sables que l'on trouve sur les sols environnants.
- Les finitions d'aspect brut de projection ou plastifié sont interdites.
- Les couleurs vives, brillantes ou réfléchissantes sont interdites sur de grandes surfaces.
- Les appareillages de fausse pierre peints, dessinés ou en placage sont interdits.
- Les imitations de matériaux sont interdites.

De toiture :

- Les toitures en pente seront recouvertes de matériaux naturels, de type tuiles canal de terre cuite ou similaires.
- Les tuiles neuves seront de couleur claire ou de teinte ocre nuancée.
- Les couvertures mouchetées ou flammées sont interdites.
- Les imitations de matériaux sont interdites.
- Les capteurs solaires, panneaux photovoltaïques et tout dispositif d'économie d'énergie et d'utilisation d'énergies renouvelables sont admis.
- Les toits terrasses sont admis, à condition d'être accessibles ou végétalisés.

De menuiseries et d'ouvertures

- Le dessin et la matière des menuiseries devront être de conception simple.
- Les volets roulants avec des coffres extérieurs et sous linteaux sont interdits.
- Les vitrages réfléchissant ou semi réfléchissants sont interdits.
- L'emploi de matériaux naturels est demandé.

Clôtures :

Sous réserve du respect des prescriptions du règlement du PPRI pour chaque zone de risques :

- **En bordure des voies publiques ou d'usage collectif**, si la clôture est marquée, elle doit être constituée :
 - soit d'un mur plein, de type mur de pierre ou mur maçonné et enduit selon un aspect à la chaux proche des vieux enduits traditionnels et de ton « pierre » ;
 - soit d'un mur bahut, présentant le même aspect que celui qui est développé ci-dessus, d'une hauteur de 1 m, accompagné de barreaudage (ou d'éléments à claire voie) et de végétaux d'essence variée.

Les clôtures bordant les voies auront une hauteur hors tout maximum de 1,80 m.

Cas particuliers : voies bruyantes

Les murs de clôture édifiés en bordure des RD 986, 189, 172, 132 et 58 peuvent avoir une hauteur maximale fixée à 2,20 m.

- **En zone inondable, entre les parcelles**, les clôtures (si elles existent) seront composées de grillages simples ou de fils grillagés doublées de part et d'autre de haies vives constituées de végétaux d'essences variées. La clôture sera tenue par des poteaux fondés sur des plots. Les murs et soubassements maçonnés sont interdits.
- **Entre les parcelles (sous réserve du respect du PPRI)**, elle doit être constituée :
 - Soit d'un mur plein, type mur de pierre ou mur maçonné et enduit selon un aspect à la chaux proche des vieux enduits traditionnels et de ton « pierre » ;
 - Soit d'un mur bahut, accompagné de barreaudage ou grillage (ou d'éléments à claire voie)
 - Soit de grillages doublés de part et d'autre de haies vives constituées de végétaux d'essences variées.

Les clôtures auront une hauteur maximale de 1,80m.

Des clôtures différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les éléments de compteurs doivent être regroupés dans la mesure du possible et être intégrés dans le corps de la construction, ou à défaut dans le corps de la clôture.

ARTICLE UB-12 LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques, en parking couvert ou à l'air libre. A titre indicatif, une place de stationnement et les dégagements afférents couvrent 25 m² environ.

Il est exigé au minimum :

- 1,5 place de stationnement par logement collectif ;
- 2 places de stationnement par logement intermédiaire ou individuel
- pour la création de logement deux places de stationnement dont une ouverte sur la voie. En cas d'impossibilité technique pour une place ouverte sur la voie, deux places de stationnement sur la parcelle seront demandées ;
- 1 place de stationnement pour 30 m² SHON de commerces ;

-
- 1 place de stationnement pour 50 m² SHON de bureaux ;
 - 1 place de stationnement pour 50 m² SHON d'équipement public ;
 - 1 place de stationnement pour une chambre et demie pour les hôtels.

Les constructeurs devront impérativement trouver 80 % des emplacements de stationnement imposés par la réglementation sur le terrain d'assiette de l'opération.

Le solde pourra être autorisé soit sur un parking public, soit sur un terrain privé situé dans un rayon de 100 mètres, sauf pour les équipements publics ou ouverts au public, ou la totalité des emplacements de stationnement pourront être situés sur un parking public.

Dans les logements collectifs, il est imposé la réalisation d'un local de garages à vélos d'une taille minimale de 1,5 m² par tranche de 100 m² de SHON de construction.

ARTICLE UB-13- LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les espaces de stationnement placés en dehors des voies de circulation doivent être plantés et paysagés.

Les clôtures entre lots ou en bordures de voies ne pourront être réalisées qu'à partir de végétaux.

Toutefois, dans le cadre de lotissements ou de groupes d'habitation en zones UB3, une clôture spécifique différente de la base ci-dessus pourra être autorisée.

ARTICLE UB-14 LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

La SHON globale autorisée pour la zone UB1 est de 112 000 m².

La SHON globale autorisée pour la zone UB2 est de 33 000 m².

Les constructions ou aménagements de bâtiments affectés au service public, les équipements publics ou ouverts au public, et d'infrastructures ne sont pas assujettis à un COS.

Le Coefficient d'Occupation du Sol est limité à :

- en zone UB3 :0.50.

Caractère de la zone et des sous zones :

La zone UD est une zone urbanisée et/ou équipée « générale », à dominante d'habitat individuel. Les constructions sont édifiées en ordre continu ou discontinu.

On distingue divers secteurs, où les règles de hauteur et de densité, principalement, sont différentes :

- UD1, correspondant à la zone urbanisée de Lattes-centre. Il comprend trois sous-secteurs : UD1a et UD1b, correspondant à l'ancienne ZAC de Lattes-centre, ainsi que UD1c, correspondant au secteur du mas de Jaumes.
- UD2, correspondant à la zone urbanisée de Boirargues. Il comprend des sous-secteurs UD2a et UD2b, correspondant à l'ancienne ZAC de Lattes-Boirargues, ainsi qu'un secteur UD2c, concerné par la zone de bruit modéré du PEB autour des aérodromes ;
- UD3, correspondant à la zone urbanisée de Maurin ;
- UD4, correspondant au secteur des Marestelles, des coteaux de la Lironde et des extensions de Pérols.

La zone UD est concernée, principalement sur Lattes-centre, par un risque d'inondation identifié par le PPRI :

- d'aléa modéré, correspondant au règlement de la zone B du PPRI ;
- d'aléa grave, correspondant au règlement de la zone Ru du PPRI ;
- très grave, correspondant au règlement de la zone Ru1 du PPRI.

Le règlement du PPRI est annexé au présent dossier de PLU.

Dans les bandes de bruit définies par l'annexe VI-4b autour des infrastructures de transport terrestre classées bruyantes, et reportées sur les plans de zonage, les bâtiments sont soumis à des normes d'isolation acoustique fixées par le décret du 09/01/1995, l'arrêté du 30/05/1996, les circulaires du 25/07/1996 et 25/04/2003.

ARTICLE UD-1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- dans les secteurs soumis à un risque d'inondation, toutes les occupations et utilisations du sol qui ne répondraient pas aux prescriptions du règlement B, Ru ou Ru1 du PPRI de Lattes, auquel il convient de se référer en fonction de chaque zone de risque ;
- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- les terrains de campings et de caravaning, hormis ceux qui sont admis aux conditions de l'article UD-2 suivant ;
- les habitations légères de loisir ;
- les carrières ;
- les affouillements ou exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet admis sur la zone ou à la protection collective contre les risques d'inondation ;

-
- les bâtiments classés pour la protection de l'environnement en UD1b ;
 - les immeubles collectifs à usage d'habitation en UD2c ;
 - les occupations et utilisations du sol qui ne répondent pas aux conditions fixées à l'article UD-2 suivant.

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

- La condition ci-dessus ne s'applique pas aux occupations et utilisations du sol liées aux grands projets d'infrastructures, ainsi qu'aux constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Conditions particulières relatives à la création de logements locatifs sociaux et/ou, le cas échéant, de logements en accession abordable

Principe général

- Au sein des secteurs d'application de la prescription réglementaire spécifique concernant le logement locatif social et le logement en accession abordable, 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 600 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 peuvent être tolérées si la typologie des logements et des bâtiments la justifie.

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

Logements en accession abordable

- 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 UD2c, les occupations et utilisations du sol devront prendre en compte les mesures d'isolation acoustiques et les limitations à la construction prévues à l'article L147-6 du code de l'urbanisme, dont les principes sont résumés en annexe VI.2 du PLU.
- Sur les secteurs UD2, UD2a, UD2b concernés par « l'équivalent » zone D du Plan d'Exposition aux Bruits de l'aéroport, les occupations et utilisations du sol devront prendre en compte les mesures d'isolation acoustiques fixées à l'annexe VI.2. du PLU.

ARTICLE UD-3 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin et dûment justifié par une servitude de passage suffisante et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

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

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les sentiers touristiques ou les voies à grande circulation.

Accès en bordure des voies bordées d'arbres

Dans le cas d'opération d'ensemble :

- Les opérations doivent être conçues de manière à éviter les accès particuliers sur les voies bordées d'arbres.
- Si aucune autre solution n'est possible, la voirie de l'opération peut être raccordée à la voie bordée d'arbres par un carrefour unique exceptionnellement par deux carrefours pour les opérations importantes (R 111-4).
- Ces carrefours doivent être localisés de manière à éviter l'abattage d'arbres. En cas d'impossibilité, l'accord de la Commission des Sites sur les abattages indispensables doit être recueilli préalablement au dépôt de la demande de lotissement ou de permis de construire.

Dans le cas de construction isolée :

La construction d'un bâtiment nécessitant la création d'un accès depuis une voie bordée d'arbres peut être interdite :

- Si la réalisation de l'accès nécessite l'abattage d'un ou de plusieurs arbres ;
- Si l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la route.

Voirie

Les voies et passages publics ou à usage collectif doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, brancardage etc.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Le tracé des voies nouvelles doit permettre un débouché à chacune de leurs extrémités. Exceptionnellement, des voies en impasse pourront être admises à condition :

- qu'elles ne desservent pas plus de 5 constructions ;
- et que leur linéaire soit inférieur ou égal à 30 m ;
- et qu'elles soient aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire demi-tour aisément.

Dans le cas de voies en impasse, de cours ou d'immeubles collectifs, le local technique destiné au stockage des déchets ménagers doit être intégré dans l'opération de manière à être directement accessible depuis la voie publique.

ARTICLE UD-4 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées, et doit être alimentée en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

Assainissement

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 Lattes.

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. 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.

Eaux pluviales

Les aménagements et constructions ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales non infiltrées sur la parcelle dans le réseau public les collectant.

En l'absence de réseau public, 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, sauf si le pétitionnaire en justifie l'impossibilité :

- les dispositifs visant à retenir et récupérer les eaux pluviales (fossés drainant, bassins d'orage, cuves de recyclage des eaux de pluie) ;
- les aménagements permettant, par ailleurs, la rétention puis l'infiltration des eaux de ruissellement dans le milieu naturel.

Les parcs de stationnement d'une surface de plus de 100 m² devront être pourvus de systèmes spécifiques de retenue de tous produits émanant du stationnement des véhicules dans ces parcs, avant infiltration ou rejet des eaux de ruissellement dans le réseau collectif..

Electricité – Téléphone – Télédistribution - Gaz

Les lignes de distribution d'énergie électrique, les lignes d'éclairage public, les lignes de télécommunication et les conduites de gaz, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisées en souterrain.

Les antennes et paraboles doivent être installées uniquement sur les toitures et en recul par rapport aux façades sur rue. Dans les nouveaux immeubles collectifs, il est imposé la création d'antennes ou paraboles collectives à l'immeuble.

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur,...) est à privilégier.

Ordures ménagères :

Les emplacements de stockage des containers ou autres systèmes de récolte des ordures ménagères, devront être prévus sur les terrains des immeubles qu'ils desservent et non dans l'emprise des voies et espaces publics.

ARTICLE UD-5 - LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE UD-6 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 1) Les constructions doivent être implantées :
 - à l'alignement de la voie publique ou privée à usage collectif lorsque le projet s'insère dans un ensemble construit implanté à l'alignement ;
 - ou dans une bande d'implantation délimitée par l'alignement respectif des constructions voisines, sauf pour les annexes (garages, abri de jardin...) qui pourront être implantées au-delà de cette bande d'implantation ;
 - en l'absence de constructions de part et d'autre, les constructions doivent être implantées à une distance fixe de 5 m ou de 2 m à compter de l'alignement des voies publiques ou privées à usage collectif (hors chemins piétonniers) ;
 - en outre, les constructions réalisées dans le cadre d'opération d'ensemble seront réalisées dans une recherche de cohérence urbaine, en privilégiant l'alignement des bâtiments les uns par rapport aux autres et les continuités urbaines.
- 2) Des implantations autres peuvent être admises :
 - pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
 - pour les piscines privées : le recul minimum par rapport aux voies et emprises publiques est de 1 m ;
 - en bordure de l'ancienne voie ferrée de Palavas : recul minimal de 15 m par rapport à l'axe de la voie pour tous les bâtiments, ainsi que pour les piscines privées (les dispositions des deux précédents alinéas ne s'appliquent pas) ;
 - en bordure des passages et espaces piétonniers.

ARTICLE UD-7 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 1) La distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de cette limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 m. En UD1c, cette distance minimale est portée à 5 m.
- 2) Les constructions doivent obligatoirement être édifiées avec un recul par rapport à la limite de fond de parcelle, identique à celui défini à l'alinéa 1 ci-dessus.
- 3) Les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives latérales :
 - lorsqu'il peut être adossé à un bâtiment situé sur le fond voisin et de gabarit similaire ;
 - à l'intérieur d'une opération d'ensemble, à l'exception des limites extérieures à l'opération, où seules peut s'appliquer le cas précédent.

4) Des règles différentes pourront être admises :

- pour les piscines privées : le recul minimum par rapport aux limites séparatives est de 1 m ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- ou pour la création de constructions de petite taille (hauteur maximale : 1,80 mètres et de SHON maximale 6m² pouvant être construit en une seule fois ou plusieurs fois).

ARTICLE UD-8 - L'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 bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment, soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée $L = H/2$, sans pouvoir être inférieure à 4 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- à l'édification en rez-de-chaussée de garages, dans la limite de 4 m de hauteur totale ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UD-9 - L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le coefficient d'emprise au sol maximal des constructions est de 90% dans la bande de constructibilité principale (jusqu'à 16 m à partir de l'alignement de la voie), et de 50% dans la bande de constructibilité secondaire (au-delà de 16 m à partir de l'alignement de la voie).

De surcroît, dans les zones soumises aux risques d'inondation :

- en zone rouge, l'extension au sol des bâtiments d'activité ne pourra être autorisée que dans la limite de 20 % de l'emprise au sol, une seule fois à compter de la date d'application du PPRI et sous réserve d'accompagner ces travaux de mesures de réduction de la vulnérabilité du bâtiment (pose de batardeaux...) ;
- en zone bleue et en zone rouge :
 - l'extension au sol de bâtiments d'habitation existants ne pourra être autorisée qu'à condition de disposer d'un étage accessible, de se limiter à 20 m² d'emprise au sol une seule fois à compter de la date d'application du PPRI et d'accompagner ces travaux de mesures de réduction de la vulnérabilité du bâtiment (pose de batardeaux...) ;
 - la hauteur du premier plancher aménagé doit être calée au minimum à la cote + 30 cm lorsque la PHE a été définie sur les plans du PPRI annexés au PLU (carte d'aléa et carte réglementaire) ;
 - le plancher des garages doit être situé au minimum à la cote PHE ;
 - dans le cas où la PHE n'a pas été définie, la surface de plancher sera calée au minimum à 50 cm au dessus du terrain naturel ou de la voie d'accès au terrain lorsqu'elle est supérieure au terrain naturel.

ARTICLE UD-10 - LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant travaux jusqu'à l'égout des couvertures ou l'acrotère du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

En UD1, UD1b, UD2, UD2a, UD2c et UD3, la hauteur maximale des constructions est de 9,50 m, soit 2 étages au-dessus du rez-de-chaussée (R+2).

En UD1a, la hauteur maximale des constructions est de 12 m, soit 3 étages au-dessus du rez-de-chaussée (R+3).

En UD1c, UD2b et UD4 la hauteur maximale des constructions est de 7,50 m, soit 1 étage au-dessus du rez-de-chaussée (R+1).

Non réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UD-11 - L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A PROTEGER LES ELEMENTS DE PAYSAGE, QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS

Le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions et autres modes d'occupation du sol, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage 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 (article R. 111-21 de Code de l'urbanisme).

Les constructions de petites tailles type abris de jardin devront être de conception simple et entrer en harmonie avec les constructions voisines. Ils devront :

- être enduits de teintes naturelles ton pierre ou sable. La toiture devra être en tuile canal de terre cuite ou similaires. Les tuiles devront être de couleur claire ou teinte ocre nuancée
- ou entièrement en bois.

Sous réserve du respect du PPRI : Les vérandas pourront être construites en acier, aluminium, PVC ou bois. Leurs couvertures pourront être massives (tuiles) ou une couverture légère (panneaux polycarbonate, verre etc....) Elles devront s'intégrer de façon harmonieuse à la construction existante. Dans les immeubles d'habitation une uniformité de matériaux et de coloris devra être respectée. Dans les immeubles d'habitation une uniformité de matériaux et de coloris devra être respectée »

Formes

Toitures :

- Pourcentage de la pente : 30 à 33%
- Orientation des bâtiments : lignes de faîtage parallèles ou perpendiculaires à l'axe de la voie ou aux principales courbes de niveau dans les secteurs en pente.
- Les volumes des toitures doivent rester simples. Les volumes de toitures contrariés et les constructions avec « faux pigeonniers » ou « fausse tour » sont interdits.
- Les toitures terrasses sont autorisées, à condition qu'elles soient intégrées dans le projet urbain. Elles seront accessibles depuis le logement. A défaut, elles seront à minima végétalisées.

Ouvertures

Les ouvertures en façade seront dessinées en relation avec l'exposition au soleil et au vent, dans une recherche d'économie d'énergie, de santé publique et de qualité de vie.

Ouvrages en saillie, tels que conduits de cheminée en applique sur façade, bow-windows, chiens-assis, lucarnes, systèmes de refroidissement...sont interdits sur façade.

Matériaux

De façades ou de murs :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit.
- Une recherche de parements en matériaux naturels est préconisée (bois, acier, terre, sable etc.).
- La granulométrie des revêtements maçonnés devra être fine, dans les teintes naturelles des pierres et sables que l'on trouve sur les sols environnants.
- Les finitions d'aspect brut de projection ou plastifié sont interdites.
- Les couleurs vives, brillantes ou réfléchissantes sont interdites sur de grandes surfaces.
- Les appareillages de fausse pierre peints, dessinés ou en placage sont interdits.
- Les imitations de matériaux sont interdites.

De toiture :

- Les toitures en pente seront recouvertes de matériaux naturels, de type tuiles canal de terre cuite ou similaires.
- Les tuiles neuves seront de couleur claire ou de teinte ocre nuancée.
- Les couvertures mouchetées ou flammées sont interdites.
- Les imitations de matériaux sont interdites.
- Les capteurs solaires, panneaux photovoltaïques et tout dispositif d'économie d'énergie et d'utilisation d'énergies renouvelables sont admis.
- Les toits terrasses sont admis, à condition d'être accessibles ou végétalisés.

De menuiseries et d'ouvertures

- Le dessin et la matière des menuiseries devront être de conception simple.
- Les volets roulants avec des coffres extérieurs et sous linteaux sont interdits.
- Les vitrages réfléchissant ou semi réfléchissants sont interdits.
- L'emploi de matériaux naturels est demandé.

Clôtures :

Sous réserve du respect des prescriptions du règlement du PPRi pour chaque zone de risques :

- ***En bordure des voies publiques ou d'usage collectif***, si la clôture est marquée, elle doit être constituée :
 - soit d'un mur plein, de type mur de pierre ou mur maçonné et enduit selon un aspect à la chaux proche des vieux enduits traditionnels et de ton « pierre » ;
 - soit d'un mur bahut, présentant le même aspect que celui qui est développé ci-dessus, d'une hauteur de 1 m, accompagné de barreaudage (ou d'éléments à claire voie) et de végétaux d'essence variée.

Les clôtures bordant les voies auront une hauteur hors tout maximum de 1,80 m.

Cas particuliers : voies bruyantes

Les murs de clôture édifiés en bordure des RD 986, 189, 172, 132 et 58 peuvent avoir une hauteur maximale fixée à 2,20 m.

-
- **En zone inondable, entre les parcelles**, les clôtures (si elles existent) seront composées de grillages simples ou de fils grillagés doublées de part et d'autre de haies vives constituées de végétaux d'essences variées. La clôture sera tenue par des poteaux fondés sur des plots. Les murs et soubassements maçonnés sont interdits.
 - **Entre les parcelles** (sous réserve du respect du PPRI), elle doit être constituée :
 - Soit d'un mur plein, type mur de pierre ou mur maçonné et enduit selon un aspect à la chaux proche des vieux enduits traditionnels et de ton « pierre » ;
 - Soit d'un mur bahut, accompagné de barreaudage ou grillage (ou d'éléments à claire voie)
 - Soit de grillages doublés de part et d'autre de haies vives constituées de végétaux d'essences variées.

Les clôtures auront une hauteur maximale de 1,80m.

Des clôtures différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les éléments de compteurs doivent être regroupés dans la mesure du possible et être intégrés dans le corps de la construction, ou à défaut dans le corps de la clôture.

ARTICLE UD-12- LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m², y compris les accès. Il est exigé au minimum :

- pour l'habitat : 2 places de stationnement par logement ;
- pour la création de logement deux places de stationnement dont une ouverte sur la voie. En cas d'impossibilité technique pour une place ouverte sur la voie, deux places de stationnement sur la parcelle seront demandées ;
- les voies d'accès inférieures à 5,00 m de largeur ne sont pas considérées comme espaces de stationnement ;
- pour les commerces et les bureaux, y compris les bâtiments publics : 1 place de stationnement pour 60 m² de la SHON de l'établissement ;
- pour les hôtels et restaurants : 1 place de stationnement par chambre et par 10 m² de surface de restaurant ;
- pour les établissements d'enseignement : 1,5 place de stationnement par classe de primaire ; 2 places par classe de secondaire ; 5 places par classes pour adultes ;
- pour les autres constructions et établissements, il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins de l'immeuble à construire.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnements doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter que le minimum d'accès sur la voie publique nécessaire à leur desserte.

Dans les opérations d'ensemble, lorsque le stationnement à la parcelle est rendu difficile, il peut être remplacé par la réalisation de parkings collectifs, correspondant aux besoins précisés ci-dessus.

Dans les logements collectifs, il est imposé la réalisation d'un local de garages à vélos d'une taille minimale de 1,5 m² par tranche de 100 m² de SHON de construction.

ARTICLE UD-13- LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Espaces libres :

Il est imposé un minimum de 20% d'espaces libres.

Au minimum 50% des espaces libres seront maintenus en pleine terre végétalisée.

Les espaces libres situés en bordure de l'espace public seront préférentiellement laissés en terre pleine et paysagés.

Plantations :

Les espaces boisés figurant sur les plans de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme.

Les plantations existantes doivent être maintenues. En cas de nécessité, les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations en quantité équivalente. Les boisements repérés aux plans de zonage au titre de l'article L123.1.7 doivent être préservés.

Les espaces collectifs et les aires de stationnement doivent être plantés, à raison d'un arbre de haute tige pour 75 m² ou par tranche de 3 places de stationnement.

Dans les opérations d'ensemble, les dispositifs de rétention des eaux pluviales seront intégrés à la composition urbaine globale de l'opération et participeront à sa valorisation paysagère (dispositifs d'écoulement des eaux à ciel ouvert plantés, bassin de rétention paysager et accessible au public,...).

Des haies vives destinées à masquer les divers dépôts et installations doivent être créées à des emplacements judicieusement choisis.

ARTICLE UD-14 LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le Coefficient d'Occupation du Sol est limité à :

- en zone UD1, UD2 et UD2c : 0,40 (Lattes centre, Boirargues) ;
- en UD1a : 21 000 m² de SHON (ZAC Lattes centre) ;
- en UD1b : 26 500 m² de SHON (ZAC Lattes centre) ;
- en UD1c : 0,30 (Mas de Jaumes) ;
- en UD2a : 5 500 m² de SHON (ZAC Lattes Boirargues) ;
- en UD2b : 0,40 ;
- en UD3 : 0,50 (Maurin) ;
- en UD4 : 0,30 (Marestelles, Chemin de Soriech, limite de Pérols).

Non réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (bâtiments scolaires, hospitaliers, sportifs, socioculturels...).

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UI



Caractère de la zone :

La zone UI est une zone urbanisée et/ou équipée, à vocation spécifique, dédiée aux activités économiques, commerciales, artisanales ou industrielles.

Elle recouvre des zones d'activités situées au nord de l'autoroute A9a ; le long de la RD21 ; en continuité de Boirargues ; à l'Est de Maurin ainsi qu'à l'est de Lattes-centre.

Elle comprend divers secteurs :

- UI1, correspondant aux zones d'activités situées en bordure de la route de la mer (RD21), avec un sous-secteur UI1m situé en continuité de la zone habitée de Boirargues où est admise une mixité urbaine ;
- UI2, correspondant aux zones d'activités de Maurin, de Rondelet, de Soriech et de Boirargues, avec un sous-secteur UI2m situé en continuité de la zone habitée de Maurin où est admise une mixité urbaine ;
- UI3, correspondant à la ZAC des Commandeurs ;
- UI4, correspond à un secteur réservé aux équipements publics ;
- UI5, correspondant à un sous-secteur de la zone de la Céreirède, secteur économique mixte permettant les constructions et installations destinées à l'artisanat, à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, aux bureaux, aux commerces et à la restauration.

La zone UI est concernée en partie par un risque d'inondation :

- d'aléa modéré, correspondant au règlement de la zone B du PPRI ;
- d'aléa grave, correspondant au règlement de la zone Ru du PPRI ;
- très grave, correspondant au règlement de la zone Ru1 du PPRI.

Le PPRI est annexé au présent dossier de PLU.

Dans les bandes de bruit définies par l'annexe VI-4b autour des infrastructures de transport terrestre classées bruyantes, et reportées sur les plans de zonage, les bâtiments sont soumis à des normes d'isolation acoustique fixées par le décret du 09/01/1995, l'arrêté du 30/05/1996, les circulaires du 25/07/1996 et 25/04/2003.

ARTICLE UI-1 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- dans les secteurs soumis à un risque d'inondation, toutes les occupations et utilisations du sol qui ne répondraient pas aux prescriptions du règlement B, Ru ou Ru1 du PPRI de Lattes, auquel il convient de se référer en fonction de chaque zone de risque ;
- les constructions et installations nouvelles destinées à l'habitat, sauf dans les sous-secteurs UI1m et UI2m ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- le camping et le caravanning, sauf ce qui est admis aux conditions de l'article UI-2 suivant ;

-
- les terrains de stationnement de caravanes et le stationnement isolé des caravanes, quelque soit la durée du stationnement ;
 - les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone, à la réalisation d'un projet d'équipement public ou d'intérêt collectif ou à la protection collective contre les risques d'inondation ;
 - En UI4, toutes constructions et utilisations du sol autres que celles qui sont liées et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
 - En UI5, toutes constructions et utilisations du sol autres que celles qui sont destinés à l'artisanat, à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, aux bureaux, aux commerces et à la restauration.

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

- Sous réserve du respect des prescriptions du règlement du PPRI sur les secteurs soumis aux risques d'inondation, les travaux d'entretien, de rénovation et d'extension du bâti existant destiné à l'habitat peuvent être admis à condition de ne pas créer de logement supplémentaire, et dans la limite de 100 m² de surface de plancher totale habitable. Cette restriction ne s'applique pas en UI1m, où les habitations sont admises, sous réserve du respect des prescriptions du règlement de la zone bleue du PPRI.
- Dans le sous-secteur UI2m, les constructions ne sont autorisées que dans le cadre d'un ou plusieurs **projets d'ensemble** prévoyant une mixité des destinations : commerces, services, habitations.

Dans les secteurs UI1m et UI2m :

Conditions particulières relatives à la création de logements locatifs sociaux et/ou, le cas échéant, de logements en accession abordable

Principe général

- Au sein des secteurs d'application de la prescription réglementaire spécifique concernant le logement locatif social et le logement en accession abordable, 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 600 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 peuvent être tolérées si la typologie des logements et des bâtiments la justifie.

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

Logements en accession abordable

- 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.

ARTICLE UI-3 LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin et dûment justifié par une servitude de passage suffisante et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présentent une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les sentiers touristiques, les voies à grande circulation et les autoroutes A9a et A9b.

Accès en bordure des voies bordées d'arbres

Les opérations doivent être conçues de manière à éviter les accès particuliers sur les voies bordées d'arbres.

Si aucune autre solution n'est possible, la voirie de l'opération peut être raccordée à la voie bordée d'arbres par un carrefour unique exceptionnellement par deux carrefours pour les opérations importantes (R 111-4).

Ces carrefours doivent être localisés de manière à éviter l'abattage d'arbres. En cas d'impossibilité, l'accord de la Commission des Sites sur les abattages indispensables doit être recueilli préalablement au dépôt de la demande de lotissement ou de permis de construire.

Voirie

Les voies et passages publics ou à usage collectif doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, etc.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment répondre aux conditions exigées par le trafic poids lourds.

Le tracé des voies doit permettre un débouché à chacune de leurs extrémités. Exceptionnellement, des voies en impasse pourront être admises à condition :

- qu'elles ne desservent pas plus de 5 constructions ;
- et que leur linéaire soit inférieur ou égal à 30 m ;
- qu'elles soient aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre à tout véhicule de faire demi-tour aisément.

Les voies destinées à la circulation et à la manœuvre de poids lourds devront être recouvertes d'un revêtement de finition en dur non pulvérulent, de type enrobé ou équivalent.

ARTICLE UI-4 LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées, et doit être alimentée en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

Assainissement

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 Lattes.

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. 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.

Eaux pluviales

Les aménagements et constructions ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales non infiltrées sur la parcelle dans le réseau public les collectant.

En l'absence de réseau public, 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, sauf si le pétitionnaire en justifie l'impossibilité :

- les dispositifs visant à retenir et récupérer les eaux pluviales (fossés drainant, bassins d'orage, cuves de recyclage des eaux de pluie) ;
- les aménagements permettant, par ailleurs, la rétention puis l'infiltration des eaux de ruissellement dans le milieu naturel.

Les parcs de stationnement d'une surface de plus de 100 m² devront être pourvus de systèmes spécifiques de retenue de tous produits émanant du stationnement des véhicules dans ces parcs, avant infiltration ou rejet des eaux de ruissellement dans le réseau collectif.

Electricité – Téléphone – Télédistribution - Gaz

Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique, les lignes d'éclairage public, les lignes de télécommunication et les conduites de gaz, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UI-5 - LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE UI-6 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées au minimum à :

- 100 m de l'axe de la future autoroute A9b ;
- 40 m de l'axe de l'actuelle autoroute A9 (future A9a) ;
- 35 m de l'axe de la RD21 ;
- 15 m de l'axe des autres routes départementales et de l'ancienne ligne de chemin de fer Montpellier-Palavas ;
- 5 m par rapport à l'emprise des autres voies publiques ou à usage collectif.

Des implantations différentes sont admises :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- en bordure des cheminements piétonniers ou des passages techniques ;
- en UI1m, pour les piscines privées : le recul minimum par rapport à la RD21E est de 1 m ;
- en UI2m, dans le cadre d'une opération d'ensemble.

ARTICLE UI-7 L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative devra être supérieure ou égale à 5 m.

Cette distance peut être réduite ou supprimée lorsque les mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (ex murs coupe-feu).

Des implantations différentes sont admises :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- en UI1m, pour les piscines privées : le recul minimum par rapport aux limites séparatives est de 1m ;
- en UI2m, dans le cadre d'une opération d'ensemble.

ARTICLE UI-8 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être distantes les unes des autres d'au moins 5 m.

Cette distance peut être réduite ou supprimée lorsque les mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (ex murs coupe-feu).

Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UI-9 - L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions est limitée à 80% de la superficie du terrain.

En UI5, l'emprise au sol des constructions est limitée à 60% de la superficie du terrain.

De surcroît, dans les zones soumises aux risques d'inondation :

- en zone rouge, l'extension au sol des bâtiments d'activité ne pourra être autorisée que dans la limite de 20 % de l'emprise au sol, une seule fois à compter de la date d'application du PPRi et sous réserve d'accompagner ces travaux de mesures de réduction de la vulnérabilité du bâtiment (pose de batardeaux...) ;
- en zone bleue et en zone rouge :
 - o l'extension au sol de bâtiments d'habitation existants ne pourra être autorisée qu'à condition de disposer d'un étage accessible, de se limiter à 20 m² d'emprise au sol une seule fois à compter de la date d'application du PPRi et d'accompagner ces travaux de mesures de réduction de la vulnérabilité du bâtiment (pose de batardeaux...) ;
 - o la hauteur du premier plancher aménagé doit être calée au minimum à la cote + 30 cm lorsque la PHE a été définie sur les plans du PPRi annexés au PLU (carte d'aléa et carte réglementaire) ;
 - o le plancher des garages doit être situé au minimum à la cote PHE ;
 - o dans le cas où la PHE n'a pas été définie, la surface de plancher sera calée au minimum à 50 cm au-dessus du terrain naturel ou de la voie d'accès au terrain lorsqu'elle est supérieure au terrain naturel.

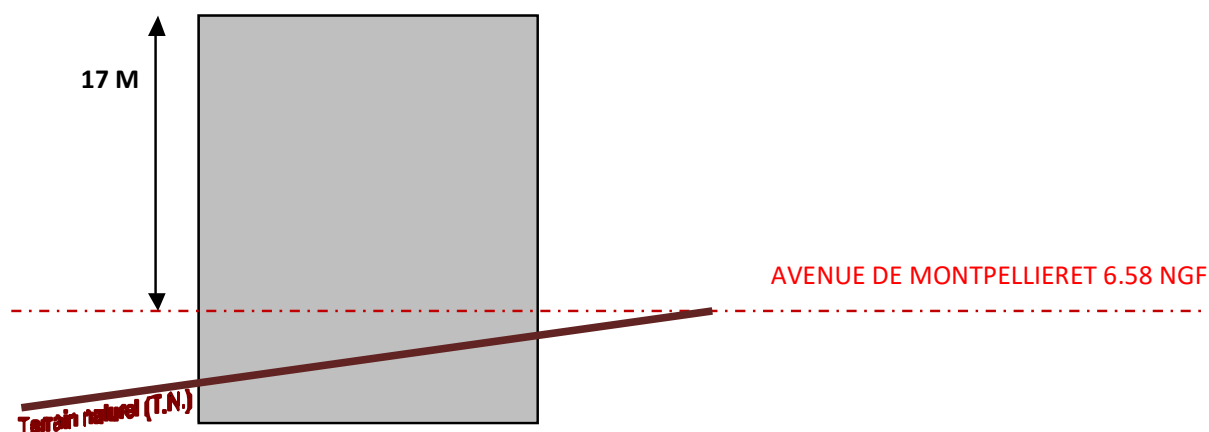
ARTICLE UI-10 - LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée depuis le terrain naturel, avant travaux, excepté pour le sous-secteur UI2m, jusqu'à l'égout des couvertures ou l'acrotère du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

Sous réserve du respect des prescriptions du règlement du PPRi pour les zones concernées par les risques d'inondation, la hauteur des constructions est limitée à :

- 12 m dans les secteurs UI1, UI2, UI3, UI4 et dans le sous-secteur UI1m ;
- 17 m dans le sous-secteur UI2m ; pour le calcul de la hauteur, le point de référence pris sur l'avenue du Montpelliéret est fixé à 6,58 m NGF (voir croquis) ;
- 22 m en zone UI5.

Non réglementé pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.



ARTICLE UI-11 - L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A PROTEGER LES ELEMENTS DE PAYSAGE, QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions et autres modes d'occupation du sol, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage 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 (article R. 111-21 de Code de l'urbanisme).

Composition des bâtiments

- Les bâtiments doivent être composés et implantés de manière simple et harmonieuse, en privilégiant un alignement par rapport aux voies publiques.
- La modulation, forme et couleur des bâtiments et des enseignes doivent s'intégrer à l'environnement de la zone.
- L'ensemble des façades d'un nouveau bâtiment devra être traité avec autant de soin que la façade principale.
- Les murs pignon traités en fronton dépassant du volume de la toiture sont interdits.

-
- Les acrotères des constructions à toiture plate devront être réalisés à une hauteur suffisante pour masquer les superstructures en toiture. Toutefois, un ressaut d'acrotère pourra être admis sur chaque façade dans la limite de 1/5° de la hauteur de la façade correspondante.

Matériaux et couleur des bâtiments

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit.
- Les teintes utilisées pour les grandes surfaces des façades seront monochromes, à l'exclusion des couleurs vives.

Toitures

- Pour les toitures à pentes, les pentes ne doivent pas excéder 35 %.
- Les pentes des toitures en bac acier visibles depuis les voies publiques ne doivent pas excéder 20%.
- Les toits à une pente sont interdits, sauf pour les constructions de faible volume.
- Les teintes des couvertures doivent être prises dans la gamme des tons mats et naturels. Le blanc et les couleurs vives sont interdits.
- Les capteurs solaires, panneaux photovoltaïques et tout dispositif d'économies d'énergie et d'utilisation d'énergies renouvelable sont admis.

Clôtures

Sous réserve des prescriptions imposées par le règlement du PPRi sur les secteurs soumis aux risques d'inondation, les clôtures seront constituées, si elles existent :

- Le long de l'espace public : de treillis soudé, grillages simples ou fils grillagés accompagné de haies vives formées de végétaux d'essences variées ;
- En UI3, en bordure des voies de desserte internes au secteur : d'un mur bahut de 0,6 m de haut accompagné de végétaux.

La hauteur hors tout des clôtures est limitée à 2 mètres, à l'exception des clôtures répondant à des impératifs réglementaires ou techniques.

ARTICLE UI-12 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement et de déchargement sur la voie publique est interdite.

Réservations minimales de places de stationnement :

- pour le fonctionnement de l'établissement, il doit être aménagé les surfaces nécessaires pour le stationnement des employés et des visiteurs, pour les véhicules de livraison, de transport et de service, pour les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules ;
- pour les commerces et les bureaux, y compris les bâtiments publics : une place de stationnement pour 40 m² de la surface de plancher de l'établissement ;
- pour les commerces dont la surface de vente est supérieure à 100 m², la surface de l'emprise au sol affectée au stationnement ne peut excéder la surface de plancher totale des bâtiments ;
- pour les ateliers : une place par tranche de 60 m² de surface de plancher ;
- pour les entrepôts : une place de véhicules légers et une place de poids lourds par tranche de 160 m² de surface de plancher ;
- pour les activités de restauration : une place pour 4 couverts, outre ceux réservés au personnel ;
- pour l'hébergement hôtelier : une place par unité d'hébergement, outre ceux réservés au personnel ;

-
- pour les autres constructions et établissements, il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins de l'immeuble à construire ;
 - pour toutes les constructions, il doit être aménagé les surfaces nécessaires au stationnement et aux manœuvres des véhicules de livraison, de transport et de service.

Dans les opérations d'ensemble, lorsque le stationnement à la parcelle est rendu difficile, il peut être remplacé par la réalisation de parkings collectifs.

Dans le sous-secteur UI2m, il est imposé la réalisation d'au minimum :

- 0,66 place de stationnement par logement,
- 1 place de stationnement pour 24 m² de la surface de plancher affectée aux commerces et aux services.

ARTICLE UI-13 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres doivent être plantés, à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 m².

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées, à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Ces plantations peuvent être regroupées en bosquets.

Les plantations existantes doivent être maintenues. En cas de nécessité, les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations en quantité équivalente. Les boisements repérés aux plans de zonage au titre de l'article L123.1.7 doivent être préservés.

Des haies vives composées de végétaux d'essence variés ou des merlons plantés destinés à masquer les divers dépôts et installations doivent être créés à des emplacements judicieusement choisis.

Dans les opérations d'ensemble, les dispositifs de rétention des eaux pluviales seront intégrés à la composition urbaine globale de l'opération et participeront à sa valorisation paysagère (dispositifs d'écoulement des eaux à ciel ouvert plantés, bassin de rétention paysager et accessible au public,...).

Sur les terrains jouxtant le ruisseau du Rondelet, une servitude d'accès de 10 m depuis l'axe du ruisseau sera maintenue non close pour l'entretien. Elle sera plantée à raison d'au moins un arbre pour 10 m de clôture implantée en bordure de cette servitude.

Sur les terrains jouxtant le nord de l'autoroute, dans la bande de recul de 40 m à partir de l'axe de l'autoroute, au moins 10% et au plus 50% des espaces libres seront arborés, principalement pins d'Alep plantés en bosquets. Le stationnement y est autorisé sous réserve d'être arboré selon les mêmes principes.

Au sein de la zone UI2m, 35% de l'opération doit être maintenue en espace libre. Cet espace libre doit être perméable et comprend : les espaces de pleine terre ; les espaces piétonniers y compris lorsqu'ils sont accessibles aux véhicules de sécurité, s'ils sont traités en matériaux perméables. Sont exclus de ces espaces libres tous les espaces accessibles aux autres véhicules.

ARTICLE UI-14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS est limité à :

- 0,80 dans les secteurs UI1, UI2, UI3, UI4 et dans le sous-secteur UI1m ;
- Non réglementé dans le sous-secteur UI2m.

En UI3, la surface de plancher totale des constructions sur la zone est limitée à 85 000 m².

Le COS n'est pas réglementé pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Caractère de la zone et des sous zones

La zone AU est une zone à urbaniser générale à dominante d'habitat et d'équipements collectifs, pouvant faire l'objet d'une ouverture à l'urbanisation à court ou moyen terme, sous forme d'opérations d'ensemble compatibles avec les orientations d'aménagement et dont le projet est défini à l'échelle à minima de chaque secteur.

On distingue divers secteurs :

- AUa, le secteur de Boirargues, correspondant aux extensions urbaines d'intensité A identifiées par le schéma littoral du SCOT de l'Agglomération de Montpellier ;
- AUb, correspondant à l'entrée de Lattes, destiné à accueillir de l'habitat individuel et collectif ;
- AUv sur le secteur Sud de Maurin, correspondant aux sites à haute valeur paysagère identifiés par le schéma littoral du SCOT de l'Agglomération de Montpellier. Il comprend un sous-secteur UAv1 destiné à accueillir de l'habitat collectif et des équipements publics ou d'intérêt collectif.
- AUc correspondant au secteur des « Hauts de Lattes – Saison 1 », destiné à accueillir des constructions à destination de logement, des commerces, des bureaux, des équipements publics ou d'intérêt collectif.
- AU0, correspondant à des secteurs qui pourront être ouverts à l'urbanisation après modification ou révision du PLU, dans l'attente d'un projet d'aménagement global et d'une étude hydraulique sur le secteur du Mas Saint Jean.

Dans les bandes de bruit définies par l'annexe VI-4b autour des infrastructures de transport terrestre classées bruyantes et reportées au plan de zonage, les bâtiments sont soumis à des normes d'isolation acoustique fixées par le décret du 09/01/1995, l'arrêté du 23 juillet 2013 modifiant l'arrêté du 30/05/1996, les circulaires du 25/07/1996 et du 25/04/2003.

ARTICLE AU - 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES***Sont interdits :***

- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions destinées au commerce dont les surfaces de vente sont supérieures à 300 m² de surface de plancher par cellule commerciale, sauf en secteur **AUc**.
- Les terrains de camping et de caravanning.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les carrières.
- Les parcs ou champs photovoltaïques.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet admis sur la zone, à la protection contre les risques d'inondation et à la gestion des eaux de ruissellement.
- Les occupations et utilisations du sol qui ne répondent pas aux conditions fixées à l'article UA-2 suivant.

ARTICLE AU - 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Conditions particulières relatives à la création de logements locatifs sociaux et/ou, le cas échéant, de logements en accession abordable

Principe général

- Au sein des secteurs d'application de la prescription réglementaire spécifique concernant le logement locatif social et le logement en accession abordable, 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 600 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 peuvent être tolérées si la typologie des logements et des bâtiments la justifie.

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

Logements en accession abordable

- 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.

Hors secteur AUc :

- Les constructions doivent être réalisées sous forme d'opérations d'ensemble, compatibles avec les orientations d'aménagement.
- Les conditions ci-dessus ne s'appliquent pas aux occupations et utilisations du sol nécessaires aux grands projets d'infrastructures routières ou ferroviaires ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

En secteur AUc :

- Les opérations d'aménagement d'ensemble doivent être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation portée au PLU.
- La Surface de Plancher totale autorisée sur le secteur AUc est limitée à 52 000 m².
- Les constructions destinées au commerce sont autorisées sans plafond de surface de plancher.
- Les constructions et installations nécessaires aux projets d'infrastructures routières ou ferroviaires ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AU-3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès par une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin et dûment justifié par une servitude de passage suffisante et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

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

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Accès en bordure des voies bordées d'arbres

Les opérations doivent être conçues de manière à éviter les accès particuliers sur les voies bordées d'arbres.

Si aucune autre solution n'est possible, la voirie de l'opération peut être raccordée à la voie bordée d'arbres par un carrefour unique exceptionnellement par deux carrefours pour les opérations importantes (R. 111-4).

Voirie

Les voies et passages publics ou à usage collectif doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, brancardage etc.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Hors secteur AUc :

Le tracé de voies nouvelles doit permettre un débouché à chacune de leurs extrémités. Exceptionnellement, des voies en impasse pourront être admises à condition :

- qu'elles ne desservent pas plus de 5 constructions ;
- que leur linéaire soit inférieur ou égal à 30,00 m ;
- qu'elles soient aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire demi-tour aisément.

Dans le cas de voies en impasse, de cours ou d'immeubles collectifs, le local technique destiné au stockage des déchets ménagers doit être intégré dans l'opération de manière à être directement accessible depuis la voie publique.

En secteur AUc :

Les voies en impasse pourront être admises sous réserve de comporter un point de retournement conforme aux prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département de l'Hérault (jointes en annexe).

ARTICLE AU - 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées, et doit être alimentée en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

Assainissement

Eaux usées

Les eaux résiduaires urbaines (vannes et ménagères et industrielle) 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 LATTES.

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. En toute 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.

Eaux pluviales

Les aménagements et constructions ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales non infiltrées sur la parcelle dans le réseau public pluvial existant.

En l'absence de réseau public, 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, sauf si le pétitionnaire en justifie l'impossibilité :

- les dispositifs visant à retenir et à récupérer les eaux pluviales (fossés drainants, bassins d'orage, cuves de recyclage des eaux de pluie) ;
- les aménagements permettant, par ailleurs, la rétention puis l'infiltration des eaux de ruissellement dans le milieu naturel.

Les parcs de stationnement d'une surface supérieure à 100 m² devront être pourvus de systèmes spécifiques de retenue de tous produits émanant du stationnement des véhicules dans ces parcs, avant infiltration ou rejet des eaux de ruissellement au réseau collectif.

Electricité, téléphone, télédistribution, gaz

Les lignes de distribution d'énergie électrique, les lignes d'éclairage public, les lignes de télécommunication et les conduites de gaz, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisées en souterrain.

Les antennes et paraboles doivent être installées uniquement sur les toitures et en recul par rapport en façades sur rue. Dans les nouveaux immeubles collectifs, il est imposé la création d'antennes ou paraboles collectives à l'immeuble.

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompe à chaleur....) est à privilégier.

Ordures ménagères

Les emplacements de stockage des containers ou autres systèmes de récolte des ordures ménagères devront être prévus sur les terrains des immeubles qu'ils desservent et non dans l'emprise des vies et espaces publics.

Ces dispositions ne s'appliquent pas au **secteur AUc**.

ARTICLE AU-5 - LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Supprimé

ARTICLE AU-6 - L'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Hors secteur AUc :

Les constructions doivent être édifiées avec un recul fixe de 2 m ou 5 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées à usage collectif.

Des implantations différentes peuvent être admises :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- en bordure de l'ancienne voie ferrée de Palavas : pour tous les bâtiments, recul minimal de 15 m par rapport à l'axe de la voie ;
- pour les piscines privées : le recul obligatoire par rapport aux voies et emprises publiques est de 1 m minimum.

En secteur AUc :

Les constructions doivent être édifiées en recul minimal de 2 m par rapport à l'alignement actuel des voies publiques existantes ou à créer et des voies ouvertes à la circulation publique existantes.

ARTICLE AU-7 - L'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Hors secteur AUc :

- 1) Les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives latérales.
- 2) A moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de cette limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 m.
- 3) Les constructions doivent être obligatoirement édifiées avec un recul par rapport aux limites de fond de parcelle, identique à celui défini à l'alinéa 2 ci-dessus.

4) Des règles différentes pourront être admises :

- pour les piscines privées : le recul obligatoire est de 1 m minimum.
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En secteur AUc :

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives correspondant aux limites du secteur AUc d'une distance au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point du bâtiment et le point de cette limite séparative, sans pouvoir être inférieure à 4 m.

ARTICLE AU-8 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Hors secteur AUc :

La distance entre deux bâtiments non contigus sur une même propriété est au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 4 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'édification en rez-de-chaussée de garages, dans la limite de 4 m de hauteur totale.

En secteur AUc :

Non règlementé

ARTICLE AU-9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Hors secteur AUc :

Le coefficient d'emprise au sol maximum des constructions est de 90% dans une bande de constructibilité principale (jusqu'à 16 m à partir de l'alignement de la voie) et de 50% dans une bande de constructibilité secondaire (au delà de 16 m à partir de l'alignement de la voie).

En secteur AUc :

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50% de la superficie de l'unité foncière de la construction.

ARTICLE AU-10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant travaux jusqu'à l'égout des couverture ou l'acrotère du bâtiment.

Sont inclus dans le calcul de la hauteur, les ouvrages techniques, cheminées et autres dispositifs situés en toiture permettant notamment l'exploitation des énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques, panneaux solaires, éoliennes...) ou la récupération des eaux pluviales (citernes).

La hauteur n'est pas règlementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Hors secteurs AuV1 et AUc

La hauteur maximale des constructions est de 10 m, soit 2 étages au-dessus du rez-de-chaussée, avec possibilité d'atteindre 13 m dans la cas d'un étage en attique (retrait de 3 m minimum par rapport aux façades).

En secteur AUV1

La hauteur maximale des constructions est de 13 m, soit 3 étages au-dessus du rez-de-chaussée, avec possibilité d'atteindre 15 m dans la cas d'un étage en attique (ce dernier étant située en retrait de 3 m minimum par rapport aux façades).

En secteur AUc

La hauteur maximale des constructions est fixée à 35 m NGF.

Les constructions devront par ailleurs respecter les règles d'épannelage gradué définies par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

ARTICLE AU-11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A PROTEGER LES ELEMENTS DE PAYSAGE, QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS ;

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et autres modes d'occupation du sol, 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 et paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R. 111-21 du Code de l'urbanisme).

En outre, hors secteur AUc :

Formes

Toitures

- Pourcentage de la pente : 30 à 33%
- Orientation des bâtiments : parallèle ou perpendiculaire à l'axe de la voie ou aux principales courbes de niveau dans les secteurs en pente.
- Les volumes des toitures doivent rester simples. Les volumes de toitures contrariés et les constructions avec « faux pigeonniers » ou « fausse tour » sont interdits.
- Les toitures terrasses sont autorisées, à condition qu'elles soient intégrées dans le projet urbain. Elles seront accessibles depuis le logement. Dans le cas contraire, elles seront à minima végétalisées.

Ouvertures

Les ouvertures en façade seront dessinées en relation avec l'exposition au soleil et au vent, dans une recherche d'économie d'énergie, de santé publique et de qualité de vie

Ouvrages en saillie tels que conduits de cheminée en applique sur façade, bow-windows, chiens-assis, lucarnes, systèmes de refroidissement..... sont interdits sur façade.

Matériaux

De façades ou de mur :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouvert, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit.
- Une recherche de parements en matériaux naturels est préconisée (bois, aciers, terre, sable, etc).
- La granulométrie des revêtements maçonnés devra être fine, dans les teintes naturelles des pierres et sables que l'on trouve sur les sols environnants.
- Les finitions d'aspect brut de projection ou plastifié sont interdites.
- Les couleurs vives, brillantes ou réfléchissantes sont interdites sur de grandes surfaces.
- Les appareillages de fausses pierres peints, dessinés ou en placage sont interdits.
- Les imitations de matériaux sont interdites.

De toiture :

- Les toitures en pente seront recouvertes de matériaux naturels de type tuiles canal de terre cuite.
- Les tuiles neuves seront de teinte claire ou ocre nuancée.
- Les couvertures mouchetées ou flammées sont interdites.
- Les imitations de matériaux sont interdites.
- Les capteurs solaires, panneaux photovoltaïques et tout dispositif d'économie d'énergie et d'utilisation d'énergies renouvelables sont admis.
- Les toits terrasses sont admis, à condition d'être accessibles ou végétalisés.

De menuiseries et d'ouvertures

- Le dessin et la matière des menuiseries devront être de conception simple.
- Les volets roulants avec des coffres extérieurs et sous linteaux sont interdits.
- Les vitrages réfléchissants ou semi-réfléchissants sont interdits.
- L'emploi de matériaux naturels est demandée.
- Les imitations de matériaux sont interdites.

Clôtures

En bordure des voies publiques ou d'usage collectif, si la clôture est marquée, elle doit être constituée :

- soit d'un mur plein de type mur de pierre ou mur maçonné et enduit selon un aspect à la chaux proche des vieux enduits traditionnels et de ton « pierre » ;
- soit d'un mur bahut présentant le même aspect que celui qui est développé ci-dessus, d'une hauteur de 1 m, accompagné de barreaudage (ou d'éléments à claire voie) et de végétaux d'essences variées.

Les clôtures bordant les voies auront une hauteur hors tout obligatoirement comprise entre 1,50 et 1,80 m.

Cas particulier : voies bruyantes

Les murs de clôture édifiés en bordure des RD 116, 189 et 172 peuvent avoir une hauteur maximale fixée à 2,20 m.

En zone inondable, entre les parcelles, les clôtures (si elles existent) seront composées de grillages simples ou de fils grillagés, doublées de part et d'autre de haies vives constituées de végétaux d'essences variées. La clôture sera tenue par des poteaux fondés sur des plots. Les murs et soubassements maçonnés sont interdits.

Entre les parcelles (sous réserve du respect du PPRI), elle doit être constituée :

- soit d'une mur plein, de type mur de pierre ou mur maçonné et enduit selon un aspect à la chaux proche des vieux enduits traditionnels et de ton « pierre » ;
- soit d'un mur bahut, accompagné de barreaudage ou grillage (ou d'éléments à claire voie) ;
- soit des grillages doublés de part et d'autre de haies vives constituées de végétaux d'essences variées.

Les clôtures auront une hauteur maximale de 1,80 m

Des clôtures différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les éléments de compteurs doivent être regroupés dans la mesure du possible et être intégrés dans le corps de la construction ou à défaut dans le corps de la clôture.

ARTICLE AU-12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Obligations en matière de stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m², y compris les accès. Ce ratio ne s'applique pas dans le cas de places de stationnement directement accessibles depuis la voie publique (stationnement latéral, perpendiculaire ou en épi notamment) pour lesquelles la superficie nécessaire au stationnement d'un véhicule est défini en fonction des dimensions minimum suivantes : largeur minimum de 2,50 m (2,00 m en cas de stationnement longitudinal) et longueur de 5 m ; la largeur minimale sera portée à 3,30 m pour un emplacement accessible aux personnes handicapées.

Hors secteur AUc, Il est exigé au minimum :

- **Pour l'habitat** : deux places de stationnement par logement, dont 1 ouverte sur le domaine public pour les logements individuels.
- **Pour les commerces et les bureaux, y compris les bâtiments publics** : une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher.
- **Pour les hôtels et restaurants** ; 1 place de stationnement par chambre et 1 place de stationnement par 10 m² de surface de plancher de restaurant.
- **Pour les établissements d'enseignement** : 1,5 places de stationnement par classe de primaire ; 2 places par classe de secondaire ; 5 places par classe pour adultes.
- **Pour les autres constructions et établissements**, il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins de l'immeuble à construire.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter que le minimum d'accès sur la voie publique nécessaire à leur desserte.

Dans les opérations d'ensemble, le stationnement sera complété par la réalisation de parkings collectifs.

En secteur AUc, Il est exigé :

- **Pour l'habitat :**
 - 1 place de stationnement par logement de types T1 et T2 ;
 - 1,5 place de stationnement par logement de type T3 ;
 - 2 places de stationnement par logement de types T4 ou plus.
- **Pour les commerces et les bureaux, y compris les équipements publics ou d'intérêt collectif :** une place de stationnement minimum pour 40 m² de surface de plancher.
- **Pour les hôtels et restaurants ;** 1 place de stationnement minimum par chambre et 1 place de stationnement minimum par 10 m² de surface de plancher de restaurant.
- **Pour les autres constructions et établissements,** il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins de l'immeuble à construire.

Obligations en matière de stationnement des deux roues non motorisés

Les bâtiments neufs à usage principal d'habitation regroupant au moins 2 logements et les bâtiments neufs à usage principal de bureaux comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble ou aux salariés doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos, conformément aux articles R. 111-14-4 et R. 111-14-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements. Il comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue.

Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

- Pour les bâtiments à usage principal d'habitation de 2 logements au moins, l'espace destiné au stationnement des vélos sera dimensionné sur la base de 1 m² par logement jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement au-delà, avec une superficie minimale de 5 m².
- Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace réservé au stationnement des vélos sera dimensionné sur la base de 1,5% de la surface de plancher de bureau.

ARTICLE AU-13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Espaces libres

Il est imposé un minimum de 20% d'espaces libres. Au minimum, 50% des espaces libres seront maintenus en pleine terre et plantés.

Les espaces libres situés en bordure de l'espace public seront préférentiellement laissés en pleine terre et paysagés.

Plantations

Dans la bande de recul de 2 m par rapport aux voies, un aménagement paysager sera réalisé.

Les espaces boisés figurant sur les plans de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

Les plantations existantes, remarquables par leur taille ou leur âge, doivent être maintenues. En cas de nécessité, les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations en quantité équivalente. Les éléments de paysage repérés aux plans de zonage au titre de l'article L151-23 sont à préserver.

Les espaces collectifs et les aires de stationnement doivent être plantées, à raison de 1 arbre de haute tige pour 75 m² ou par tranche de 3 places de stationnement ou de plantations arbustives d'emprise équivalentes.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les dispositifs de rétention des eaux pluviales seront intégrés à la composition urbaine globale de l'opération et participeront à sa valorisation paysagère (dispositif d'écoulement des eaux à ciel ouvert plantés, bassin de rétention paysager hors impossibilité technique dûment justifiée).

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

ARTICLE AU-14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Supprimé

Caractère de la zone et des sous zones :

La zone AUI est une zone à urbaniser spécifique dédiée aux activités économiques, pouvant faire l'objet d'une ouverture à l'urbanisation à court ou moyen terme, sous forme d'opération d'ensemble dont le projet est défini à l'échelle de chaque secteur, et après réalisation des équipements nécessaires à leur desserte.

On distingue divers secteurs, allant de AUI0 à AUI5 :

- AUI0, secteurs qui seront ouverts à l'urbanisation après modification ou révision du PLU (COS 0),
- AUI1, secteur qui est inclus dans le périmètre de la ZAC de Garosud extension ;
- AUI2, secteur dont l'urbanisation sera soumise à l'avis favorable de la Communauté d'Agglomération de Montpellier ;
- AUI3, secteurs économiques divers de la commune ;
- AUI4, secteur de la Céreirède réservé à l'hébergement hôtelier ;
- AUI5, secteur réservé à la création d'un centre technique municipal avec création de logement ; la création de logement ne pourra être autorisée qu'à condition qu'ils soient destinés aux personnes dont la présence est indispensable sur la zone.

Les secteurs AUI3, AUI4 sont concernés par un risque d'inondation :

- d'aléa modéré, correspondant au règlement de la zone B du PPRI ;
- d'aléa grave, correspondant au règlement de la zone Ru du PPRI ;
- très grave, correspondant au règlement de la zone Ru1 du PPRI ;

Dans les bandes de bruit définies par l'annexe VI-4b autour des infrastructures de transport terrestre classées bruyantes, et reportées sur les plans de zonage, les bâtiments sont soumis à des normes d'isolation acoustique fixées par le décret du 09/01/1995, l'arrêté du 30/05/1996, les circulaires du 25/07/1996 et 25/04/2003.

ARTICLE AUI-1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions et installations destinées à l'habitation, hormis celles qui peuvent être admises aux conditions de l'article AUI-2 suivant ;
- en AUI1, les constructions à usage d'habitation sont strictement interdites ;
- en AUI4, les constructions et installations destinées à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt, aux bureaux, au commerce à l'exception de l'hébergement hôtelier ;
- les terrains de campings et de caravanning ;
- les habitations légères de loisir ;
- les carrières ;
- les affouillements ou exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet admis sur la zone ou à la protection collective contre les risques d'inondation ;

-
- Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne répondraient pas aux conditions fixées à l'article AUI-2 suivant.

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

- Les constructions et installations nouvelles doivent être réalisées sous forme d'opérations d'ensemble, dont la superficie minimale du terrain d'assiette est de 10 000 m², et à condition que l'opération soit cohérente avec un aménagement global de la zone. Toutefois, les exceptions ci-dessous peuvent être admises ;
- Pour le secteur AUI1, la disposition précédente ne s'applique pas (le plan de composition définit une partition en lots) ;
- Il peut être admis un terrain d'assiette inférieur à 10 000 m² pour les parcelles ayant une superficie inférieure à ce minimum et qui ne peuvent de manière manifeste être rattachées à des propriétés riveraines ;
- Le changement d'affectation, l'aménagement et l'accroissement de la SHON, dans la limite de 60 m² ou 15% de SHON supplémentaire, peuvent être admis pour les bâtiments suivants : La Concorde, mas de Balme, mas de Mariotte, mas de La Pinède, domaine de la Castelle ;
- L'extension des autres bâtiments existants peut être admis, à concurrence de 40 m² maximum ou 10% de la surface hors œuvre des planchers existants une seule fois, et à condition de ne créer de logement nouveau ;
- Ces conditions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux infrastructures routières ou ferroviaires, ainsi qu'aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
 - En zone AUI5, il est admis la création d'un centre technique municipal, avec la création de logements à condition qu'ils soient destinés aux personnes dont la présence est indispensable sur la zone.

ARTICLE AUI-3- LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin et dûment justifié par une servitude de passage suffisante et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présentent une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les sentiers touristiques, les voies à grande circulation et les autoroutes A9a et A9b.

Accès en bordure des voies bordées d'arbres

Les opérations doivent être conçues de manière à éviter les accès particuliers sur les voies bordées d'arbres.

Si aucune autre solution n'est possible, la voirie de l'opération peut être raccordée à la voie bordée d'arbres par un carrefour unique exceptionnellement par deux carrefours pour les opérations importantes (R 111-4).

Ces carrefours doivent être localisés de manière à éviter l'abattage d'arbres. En cas d'impossibilité, l'accord de la Commission des Sites sur les abattages indispensables doit être recueilli préalablement au dépôt de la demande de lotissement ou de permis de construire.

Voirie

Les voies et passages publics ou à usage collectif doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, etc.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment répondre aux conditions exigées par le trafic poids lourds.

Sauf pour le secteur AUI1, le tracé des voies doit permettre un débouché à chacune de leurs extrémités. Exceptionnellement, des voies en impasse pourront être admises à condition :

- qu'elles ne desservent pas plus de 5 constructions ;
- et que leur linéaire soit inférieur ou égal à 30 m ;
- qu'elles soient aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre à tout véhicule de faire demi-tour aisément.

Les voies destinées à la circulation et à la manœuvre de poids lourds devront être recouvertes d'un revêtement de finition en dur non pulvérulent, de type enrobé ou équivalent.

ARTICLE AUI-4 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées, et doit être alimentée en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

Assainissement

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 Lattes.

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. 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.

Eaux pluviales

Les aménagements et constructions ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales non infiltrées sur la parcelle dans le réseau public les collectant.

En l'absence de réseau public, 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, sauf si le pétitionnaire en justifie l'impossibilité :

- les dispositifs visant à retenir et récupérer les eaux pluviales (fossés drainant, bassins d'orage, cuves de recyclage des eaux de pluie) ;
- les aménagements permettant, par ailleurs, la rétention puis l'infiltration des eaux de ruissellement dans le milieu naturel.

Les parcs de stationnement d'une surface de plus de 100 m² devront être pourvus de systèmes spécifiques de retenue de tous produits émanant du stationnement des véhicules dans ces parcs, avant infiltration ou rejet des eaux de ruissellement dans le réseau collectif.

Pour les projets dont la superficie d'assiette est supérieure à 4 000 m² :

Les aménagements de ces terrains devront être prévus pour que les eaux de pluie ruisselant sur les surfaces imperméabilisées soient dirigées vers des dispositifs de stockage avant le rejet vers le système d'évacuation des eaux pluviales.

Ces dispositifs de stockage, qui doivent être étanches, peuvent être conçus à partir de différentes techniques (bassin de rétention, chaussée réservoir sous parking et voirie d'accès, noue ou fossé, toit plat,...). Ils doivent faire l'objet d'un pré dimensionnement sur la base d'un volume à stocker de 100 litres/m² imperméabilisé.

Sur le plan qualitatif, les eaux de ruissellement provenant des surfaces imperméabilisées devront préalablement être traitées avant leur rejet dans le réseau pour obtenir une nature et une qualité conforme à la réglementation en vigueur. Le traitement minimal correspond à une décantation plus un déshuilage. La technologie à employer n'est pas imposée.

Pour les zones situées sur les périmètres de captage d'eau potable, les dispositifs hydrauliques seront imperméabilisés. Dans ces secteurs, l'infiltration est impossible.

Electricité – Téléphone – Télédistribution - Gaz

Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique, les lignes d'éclairage public, les lignes de télécommunication et les conduites de gaz, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur,...) est à privilégier.

Déchets et aires de stockage

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

ARTICLE AUI-5 - LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE AUI-6 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

■ Dans le secteur AUI1 :

a) Principe général :

a.1) Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au-dessus du niveau du sol fini après travaux d'aménagement de la zone.

a.2) Sauf disposition contraire particulière, les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'aux façades des constructions prises sur le plan vertical du nu de celles-ci.

b) *Recul par rapport aux voies* : les façades des constructions seront implantées avec un retrait de 13 m minimum par rapport à l'alignement.

■ Dans les autres secteurs :

Les constructions doivent être édifiées au minimum à :

- 100 m de l'axe de la future autoroute A9b ;
- 40 m de l'axe de l'actuelle autoroute A9 (future A9a) ;
- 35 m de l'axe de la RD21 ;
- 15 m de l'axe des autres routes départementales et de l'ancienne ligne de chemin de fer Montpellier-Palavas ;
- 5 m par rapport à la limite d'emprise des autres voies publiques ou à usage collectif.

Des implantations différentes sont admises :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- en bordure des cheminements piétonniers ou des passages techniques.

ARTICLE AUI-7 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

■ Dans le secteur AUI1 :

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives d'au moins 7,5 m, cette règle ne s'appliquant que pour les constructions situées au-dessus du niveau fini du sol, après travaux d'aménagement de la zone. Toutefois, en cas d'accord écrit entre les propriétaires intéressés, les constructions pourront être édifiées en limite séparative.

■ Dans les autres secteurs :

La distance de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative devra être supérieure ou égale à 5 m.

Cette distance peut être réduite ou supprimée lorsque les mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (ex-murs coupe-feu).

Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AUI-8 L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être distantes les unes des autres d'au moins 5 m.

Des implantations autres peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AUI-9 L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE AUI-10 - LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

■ Dans le secteur AUI1 :

La hauteur maximale HM d'une construction est définie comme le maximum de la distance verticale en mètres de n'importe quel point de cette construction, superstructures comprises, à l'exception des cheminées, antennes et des enseignes au point correspondant du sol fini avant travaux d'aménagement de la zone.

Pour les pylônes et potences support d'enseignes et d'antennes d'émission ou de réception de signaux radio électriques : non réglementé.

Pour les constructions existantes dont la hauteur autorisée par le règlement de la zone, la construction, ou l'installation d'édicules techniques nouveaux est autorisée à condition :

- que ces édicules soient regroupés avec ceux déjà réalisés s'il en existe ;
- en l'absence d'édicules existants, que leur hauteur ne dépasse pas 1,80 m.

En dehors des constructions prévues au paragraphe précédent, la hauteur est limitée à 18 m.

■ Dans les autres secteurs :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant travaux jusqu'à l'égout des couvertures ou l'acrotère des bâtiments, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

La hauteur des constructions est limitée à :

- en AUI3 et AUI2 : 12 m ;
- en AUI4 : 16 m,

Non réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AUI-11 - L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A PROTEGER LES ELEMENTS DE PAYSAGE, QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions et autres modes d'occupation du sol, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage 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 (article R. 111-21 de Code de l'urbanisme).

■ **Dans le secteur AUI1 :**

Les édicules techniques

Les édicules techniques installés sur les constructions doivent faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment.

Les procédés de traitement par camouflage sont possibles.

Abords des constructions

La pente des talus nécessité par la réalisation de plates-formes ne peut excéder un rapport d'une hauteur pour deux longueurs. Ces talus sont toujours créés contigus et parallèles aux plates-bandes plantées sur l'espace public en bordure de voirie ou des limites séparatives.

Matériaux couleurs

Il est imposé l'utilisation et l'assemblage d'éléments de façades portés ou porteurs (en verre, métal, bois, béton ou pierre) capables de composer convenablement toutes les façades des constructions et appelés à ne pas recevoir d'autre traitement de finition.

Sont interdits :

- l'utilisation de la tuile en couverture des constructions ;
- l'utilisation d'éléments de maçonnerie en façade destinés à être enduits ou peints.

Capteurs solaires :

La pose de capteurs solaires en façade est autorisée si elle fait l'objet d'une intégration architecturale.

Clôtures :

Les clôtures implantées le long des emprises publiques, si elles existent, seront :

- de type métallique en treillis soudé plastifié ;
- doublées à leur base de végétaux ligneux à feuillage persistant.

L'ensemble des clôtures et haie végétale ne peut excéder une hauteur de 1,60 m par rapport au terrain naturel ou aux côtes de voiries extérieures à la parcelle.

■ **Dans les autres secteurs :**

Composition des bâtiments

- L'ensemble des façades d'un nouveau bâtiment devra être traité avec autant de soin que la façade principale.
- Les acrotères des constructions à toiture plate devront être réalisées à une hauteur suffisante pour masquer les superstructures en toiture ; Toutefois, un ressaut d'acrotère pourra être admis sur chaque façade dans la limite de 1/5° de la hauteur de la façade correspondante.
- Les murs pignon traités en fronton dépassant du volume de la toiture sont interdits.

-
- Les teintes utilisées pour les grandes surfaces seront essentiellement monochromes, à l'exclusion des couleurs vives.

Matériaux et couleur des bâtiments

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit.
- Les teintes utilisées pour les grandes surfaces des façades seront monochromes, à l'exclusion des couleurs vives.

Toitures

- Les pentes des toitures en pente ne doivent pas excéder 35 %.
- Les pentes des toitures en bac acier visibles depuis les voies publiques ne doivent pas excéder 20%.
- Les toits à une pente sont interdits, sauf pour les constructions de faible volume.
- Les teintes des couvertures doivent être prises dans la gamme des tons mats et naturels. Le blanc et les couleurs vives sont interdits.
- Les capteurs solaires, panneaux photovoltaïques et tout dispositif d'économies d'énergie et d'utilisation d'énergies renouvelable sont admis, même s'ils dérogent aux règles précédentes.

Clôtures

Les clôtures implantées le long des emprises publiques, si elles existent, seront :

- de type métallique en treillis soudé plastifié ;
- doublées à leur base de végétaux ligneux à feuillage persistant.

La hauteur hors tout des clôtures est limitée à 2 mètres, à l'exception des clôtures répondant à des impératifs réglementaires ou techniques.

Des clôtures différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AUI-12 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Principes généraux

En application de l'article R111-4 du code de l'urbanisme, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations de la zone doit être assuré en dehors des voies publiques. Les surfaces de plancher dont la destination ou l'affectation sera modifiée devront satisfaire uniquement aux besoins induits par la nouvelle affectation.

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 ouvrages réalisés.

Les dimensions à prendre en compte dans le cas de garages ou d'aires de stationnement sont au minimum de 2,5 m pour une largeur de 5 m. La longueur sera portée à 20 m pour les poids lourds. La largeur sera portée à 3,3 m pour un parking handicapé, et à 2 m s'il s'agit d'une place de stationnement longitudinale.

Les aires de stationnement doivent être disposées de telle façon que les espaces nécessaires aux manœuvres des véhicules soient aménagés à l'intérieur des parcelles.

Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement et de déchargement sur la voie publique est interdite.

Réservations minimales de places de stationnement dans le secteur AUI1 :

Le calcul des places de stationnement nécessaires sera arrondi à l'unité inférieure en dessous de 0.5 et à l'unité supérieure au-dessus.

- constructions destinées aux bureaux : 1 place pour 30 m² de SHON. Un ou des locaux directement accessibles et aménagés aux fins exclusives d'un stationnement sécurisé des deux roues doivent être prévus. La surface cumulée de ces locaux résulte d'une norme minimale de 0,8 m² pour 50 m² de SHON, chaque local devant avoir une superficie minimale de 6 m².
- Constructions destinées à l'industrie : 1 place de véhicule léger pour 60 m² de SHON.
- Constructions destinées au commerce et à l'artisanat : 1 place pour 40 m² de SHON.
- Constructions destinées à la fonction d'entrepôt : 1 place de véhicule léger pour 160 m² de SHON.
- Constructions destinées à l'hébergement hôtelier : 1 place pour deux chambres, 1 aire d'autocar pour tout projet de plus de 100 chambres.

Le projet de permis de construire devra indiquer la façon dont seront gérés, en dehors de la voie publique, les arrêts momentanés des véhicules de la clientèle (autocars et véhicules particuliers).

Dans les autres secteurs :

- pour le fonctionnement de l'établissement, il doit être aménagé les surfaces nécessaires pour le stationnement des employés et des visiteurs, pour les véhicules de livraison, de transport et de service, pour les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules ;
- pour les commerces et les bureaux, y compris les bâtiments publics : une place de stationnement pour 40 m² de la SHON de l'établissement ;
- pour les commerces dont la surface de vente est supérieure à 100 m², la surface de l'emprise au sol affectée au stationnement ne peut excéder la SHON totale des bâtiments ;
- pour les ateliers : une place par tranche de 60 m² de SHON ;
- pour les entrepôts : une place de véhicules légers et une place de poids lourds par tranche de 160 m² de SHON ;
- pour les activités de restauration : une place pour 4 couverts, outre ceux réservés au personnel ;
- pour l'hébergement hôtelier : une place par unité d'hébergement, outre ceux réservés au personnel ;
- pour les autres constructions et établissements, il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins de l'immeuble à construire ;
- pour toutes les constructions, il doit être aménagé les surfaces nécessaires au stationnement et aux manœuvres des véhicules de livraison, de transport et de service.

Dans les opérations d'ensemble, lorsque le stationnement à la parcelle est rendu difficile, il peut être remplacé par la réalisation de parkings collectifs.

ARTICLE AUI-13 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

■ Dans le secteur AUI1 :

Les arbres de haute tige existants ou les masses végétales significatives devront être maintenus. En cas d'incompatibilité avec le projet, ils pourront être exceptionnellement transplantés sur l'unité foncière, si cela est techniquement possible. Dans le cas contraire, ils seront remplacés par des plantations de valeur équivalentes sur l'unité foncière.

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées d'un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement minimum, à l'exception de celles prévues pour les véhicules poids lourds.

De plus, les espaces verts doivent présenter 20 % minimum de la surface de l'unité foncière. Les talus induits par les plates formes seront plantés.

Un espace vert d'un seul tenant d'une largeur minimale de 4 m, et d'une surface minimale de 10 % de la surface de l'unité foncière devra être créé.

■ Dans les autres secteurs :

Les espaces libres doivent être plantés, à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 m².

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées, à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Ces plantations peuvent être regroupées en bosquets.

Les plantations existantes doivent être maintenues. En cas de nécessité, les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations en quantité équivalente. Les éléments de paysage repérés aux plans de zonage au titre de l'article L123.1.7. sont à préserver.

Des haies vives composées de végétaux d'essence variés ou des merlons plantés destinés à masquer les divers dépôts et installations doivent être créés à des emplacements judicieusement choisis.

Dans les opérations d'ensemble, les dispositifs de rétention des eaux pluviales seront intégrés à la composition urbaine globale de l'opération et participeront à sa valorisation paysagère (dispositifs d'écoulement des eaux à ciel ouvert plantés, bassin de rétention paysager et accessible au public,...).

Sur les terrains jouxtant le ruisseau du Rondelet, une servitude d'accès de 10 m depuis l'axe du ruisseau sera maintenue non close pour l'entretien. Elle sera plantée à raison d'au moins un arbre pour 10 m de clôture implantée en bordure de cette servitude.

Sur les terrains jouxtant le nord de l'autoroute, dans la bande de recul de 40 m à partir de l'axe de l'autoroute, au moins 10% et au plus 50% des espaces libres seront arborés, principalement pins d'Alep plantés en bosquets. Le stationnement y est autorisé sous réserve d'être arboré selon les mêmes principes.

ARTICLE AUI-14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le Coefficient d'Occupation du Sol (COS) est limité à 0,80.

En AUI0, il est de 0.

En AUI1, il est limité à 1.

En AUI5, le COS est non réglementé.

Le COS est non réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES et NATURELLES

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A



Caractère de la zone :

La zone A correspondant à la zone agricole de la commune. Elle correspond aux coupures d'urbanisation définies dans le SCoT de l'agglomération de Montpellier. Ce sont les prescriptions du SCoT concernant les espaces littoraux et vallées qui s'y appliquent.

Cette zone est réservée aux exploitations agricoles et aux bâtiments qui leurs sont nécessaires.

Les bâtiments existants listés dans le règlement en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial peuvent toutefois admettre d'autres types d'activités, à condition de ne pas compromettre l'exploitation agricole.

La zone A comprend des secteurs concernés par la loi littoral, définis dans le schéma littoral du SCoT de l'agglomération de Montpellier :

- An, correspondant aux espaces remarquables ;
- Ap, correspondant aux espaces proches du rivage.

La zone A est concernée par un risque d'inondation :

- d'aléa modéré, correspondant au règlement de la zone B du PPRI ;
- d'aléa grave, correspondant au règlement de la zone Ru du PPRI ;
- très grave, correspondant au règlement de la zone Ru1 du PPRI ;
- d'aléa indifférencié, correspondant au règlement de la zone R du PPRI (zones inondables peu ou non urbanisées).

Le PPRI est annexé au présent dossier de PLU.

Dans les bandes de bruit définies par l'annexe VI-4b autour des infrastructures de transport terrestre classées bruyantes, et reportées sur les plans de zonage, les bâtiments sont soumis à des normes d'isolation acoustique fixées par le décret du 09/01/1995, l'arrêté du 30/05/1996, les circulaires du 25/07/1996 et 25/04/2003.

ARTICLE A-1 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles qui sont admises aux conditions fixées à l'article A-2 suivant ;
- dans les secteurs soumis à un risque d'inondation, toutes les occupations et utilisations du sol qui sont interdites ainsi que celles qui ne répondraient pas aux conditions du règlement B, R, Ru et Ru1 du PPRI de Lattes, en fonction de chaque zone de risque ;
- Toute nouvelle construction en zone An et Ap, hormis les extensions limitées de domaines existants, aux conditions de l'article A-2 suivant ;
- les terrains de campings et de caravanning, ainsi que le stationnement isolé des caravanes ;

-
- les affouillements ou exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à l'exploitation agricole ou aux services publics ou d'intérêt collectif (infrastructures routières ou ferroviaires, protection contre les risques d'inondation,...).

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

Sont admis sous réserve du respect des prescriptions relatives aux zones inondables et du respect des éléments de paysage identifiés au titre de l'article L123.1.7 :

- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, y compris les constructions et installations nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des infrastructures ferroviaires et autoroutières, ainsi que les affouillements qui y sont liés. Les ouvrages seront conçus et réalisés en respectant les dispositions réglementaires et particulièrement celles relatives à l'écoulement des eaux ;
- sauf en An et Ap, les constructions, les installations et les équipements nécessaires à l'exploitation agricole (y compris les activités équestres), à condition d'être situés en continuité d'un bâtiment d'exploitation existant ou en continuité de lattes-centre, Maurin, Boirargues. La construction en discontinuité de ces trois zones ne peut être admise que si l'activité est incompatible avec les zones habitées, et après avis de la commission départementale de la nature et des sites et accord du préfet.
- le changement d'affectation, l'aménagement et l'accroissement de la SHON des bâtiments existants sans extension au-delà des murs extérieurs existants, pour les bâtiments suivants : mas des Terres Noires, mas de Balme, mas de Bellevue, La Concorde, domaine de la Castelle, mas du Cheval, domaine de l'Estelle, mas d'en Valat, mas de Fangouse, mas de Gau, domaine de Maurin, mas de Mariotte, mas des Pins, mas de la Plaine, mas de la Passerelle, mas de Pradelaine, domaine de Rignac, château de la Tour, domaine de la Vignasse et Vineuse, mas de Portal ;
- les exhaussements nécessaires à un projet admis dans la zone devront être réalisés avec des matériaux naturels (terre, végétaux...).

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un espace identifié au titre de l'article L123-1-7° sont soumis à déclaration préalable en application des articles R421-17-d et R421-23-h du code de l'urbanisme.

Les clôtures sont soumises à l'article R421-12-c.

ARTICLE A-3 LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

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

Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, la servitude de passage le long du littoral, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présentent une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Voirie

Les voies et passages doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, brancardage, etc.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE A-4 LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution existant. En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou forage particulier pourra être exceptionnellement autorisée, conformément à la réglementation en vigueur.

Dans le cas où cette adduction autonome ne serait pas réservée à l'usage personnel d'une famille, une autorisation préfectorale pour l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine, devra être préalablement obtenue.

Pour les mas énumérés à l'article A-2, lorsque leur aménagement vise à héberger du public, le raccordement aux réseaux publics de distribution d'eau potable est obligatoire.

2. Assainissement

Eaux usées

Pour les mas énumérés à l'article A-2, dans le cas de leur aménagement ou extension de la SHON, le raccordement aux réseaux publics d'assainissement est obligatoire.

Sur les autres secteurs, les eaux usées peuvent, à défaut de branchement possible sur un réseau d'égout public, être traitées par des dispositifs d'assainissement autonomes.

Le pétitionnaire devra proposer une filière d'assainissement autonome à mettre en œuvre pour son projet, en fonction des contraintes du sol et du site.

La superficie du terrain devra être suffisante pour permettre l'implantation d'un assainissement non collectif et assurer la protection du captage, conformément à la réglementation en vigueur.

Dans le cas de réhabilitation ou d'extension de la SHON de bâtiments existants, 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 Lattes.

Eaux pluviales

Les aménagements sur les parcelles doivent diriger le surplus d'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant.

En l'absence de réseau public, les eaux pluviales doivent être éliminées sur la propriété.

Les aménagements et constructions ne doivent en outre pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

3. Electricité – Téléphone – Télédistribution.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunication, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

Les antennes doivent être installées sur les toitures et en recul par rapport aux façades.

ARTICLE A-5 LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

1) Non réglementé pour :

- toutes les constructions admises dans la zone qui sont raccordées ou raccordables sur les réseaux publics d'assainissement ;
- les extensions des bâtiments existants non raccordés et non raccordables sur les réseaux publics d'assainissement, si ces extensions ne conduisent pas à accroître les surfaces hors oeuvre nette existantes.

2) Réglementé, pour toutes les constructions admises dans la zone, qui ne sont ou ne peuvent pas être raccordées aux réseaux publics d'assainissement ou d'eau potable. La superficie du terrain doit être suffisante pour permettre l'implantation d'un assainissement non collectif et assurer la protection du captage, conformément à la réglementation en vigueur.

ARTICLE A-6 L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées au delà des marges de recul suivantes :

- 100 m de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A9 et de la future autoroute A9b, sauf pour les constructions agricoles, hormis les utilisations et occupations du sol autorisées à l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme ;
- 25 m de part et d'autre de l'axe des routes à grande circulation ;
- 15 m de part et d'autre de l'axe des autres routes départementales et de l'ancienne voie ferrée Montpellier-Palavas (VFIL) ;
- 5 m à partir de l'alignement des autres voies.

Des implantations autres peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A-7 L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent être implantées préférentiellement en ordre continu par rapport aux constructions existantes, ou bien à 5 m au moins des limites séparatives si la première règle ne peut être appliquée.

Des implantations autres peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A-8 L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les bâtiments non jointifs construits sur une même propriété doivent être éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à 4 m.

Des implantations autres peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A-9 L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE A-10 - LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est limitée à 8,5 m, mesuré depuis le sol naturel avant travaux jusqu'à l'égout des toitures.

Non règlementé pour les installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A-11 L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A PROTEGER LES ELEMENTS DE PAYSAGE, QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et autres modes d'occupations du sol, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage 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 (article R. 111-21 de Code de l'urbanisme).

Les constructions ou aménagements autorisés devront présenter une homogénéité avec les constructions préexistantes, avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages, de façon à assurer une homogénéité des ensembles bâtis et leur intégration la plus complète dans l'environnement.

L'emploi sans parement des matériaux destinés à en recevoir, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit.

La granulométrie des revêtements maçonnés devra être fine, dans les teintes naturelles des pierres et sables que l'on trouve sur les sols environnants. Les finitions d'aspect brut de projection ou plastifié sont interdites.

Une recherche de parements en matériaux naturels est préconisée (bois, acier, terre, sable etc.).

En façade et en couverture, le gris et le blanc sont interdits. Les couleurs trop claires, trop vives, brillantes ou réfléchissantes sont interdites.

Les appareillages de fausse pierre peints, dessinés ou en placage sont interdits.

Les imitations de matériaux sont interdites.

Les couvertures seront composées de matériaux naturels, de type tuiles canal de terre cuite, de teinte claire et vieillie. Les tuiles flammées sont interdites.

La pente des toitures doit être comprise entre 30 et 35%. Les toits à une pente sont interdits, sauf pour les constructions de faible volume. Les terrasses partielles et accessibles sont autorisées en toiture.

Les capteurs solaires, panneaux photovoltaïques et tout dispositif d'économies d'énergie et d'utilisation d'énergies renouvelable sont admis, même s'ils dérogent aux règles précédentes.

Les clôtures entreront en harmonie avec le paysage environnant. Elles seront obligatoirement constituées de végétaux d'essences variées (haies paysagères), pouvant être accompagnés de clôtures grillagées ou de palissades intégrées dans la végétation.

ARTICLE A-12 LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE A-13 LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues. En cas de nécessité, les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations en quantité équivalente.

Les éléments de paysage repérés aux plans de zonage au titre de l'article L123.1.7 sont à préserver dans la mesure du possible. Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un espace

identifié au titre de l'article L123-1-7° sont soumis à déclaration préalable en application des articles R421-17-d et R421-23-h du code de l'urbanisme.

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

ARTICLE A-14 LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N



Caractère de la zone :

Les zones naturelles sont dites zone N. Les zones N correspondent aux coupures d'urbanisation définies dans le SCoT de l'agglomération de Montpellier. Ce sont les prescriptions du SCoT concernant les espaces littoraux et vallées qui s'y appliquent.

La zone N comprend trois secteurs, tels que définis dans le schéma littoral du SCoT de l'agglomération de Montpellier, au titre de la loi littoral :

- Np, correspondant aux espaces proches du rivage ;
- Nn, correspondant aux espaces remarquables ;
- Nm, correspondant à l'étang du Méjean et à la bande littorale de 100 m.

Au sein de la zone N et des secteurs Nn et Np, on distingue différents secteurs dédiés :

- **Na** : correspondant au secteur de fouilles archéologiques situé au sud de la zone urbanisée de Lattes centre ;
- **Nc** : correspondant aux campings existants sur la commune ;
- **Ne** : correspondant aux mas Desplans, mas Manse et mas Doucun, sur lesquels peuvent être admis les constructions nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif existants ;
- **Ng**, secteur réservé à la réalisation d'une aire de grand passage pour les gens du voyage ;
- **NL** sur lequel peuvent être autorisés des équipements sportifs ou de loisirs organisés de façon très extensive (exemple parcours de golf) ;
La zone NLp est incluse dans les espaces remarquables au titre de la loi littoral. Il est rappelé que des études d'incidences devront être réalisées dans le cadre des demandes d'autorisations d'urbanisme liées à l'aménagement des zones NLn.
- **Njs** : correspondant aux jardins familiaux, pouvant accueillir également des espaces de loisirs ou de sport ;
- **Ns** : correspondant aux terrains de sport et parcours sportifs ;
La zone Nsp est incluse dans les espaces remarquables au titre de la loi littoral.
- **NT**, correspondant au secteur de la décharge du Thôt, qui interdit toute construction et affouillement conformément à l'arrêté ministériel de septembre 1997 relatif aux centres de stockage dont les dispositions s'appliquent pour une durée de 30 ans. Ce secteur est inclus dans les espaces du rivage (NTp) et les espaces remarquables (NTn).
- **Nstep**, correspondant au secteur de la station d'épuration de Maera sur lequel peuvent être autorisés la réhabilitation et l'agrandissement de la station d'épuration.

La zone N est concernée par les risques d'inondation :

- d'aléa modéré, correspondant au règlement de la zone B du PPRI ;
- d'aléa grave, correspondant au règlement de la zone Ru du PPRI ;
- très grave, correspondant au règlement de la zone Ru1 du PPRI ;
- d'aléa indifférencié, correspondant au règlement de la zone R du PPRI (zones inondables peu ou non urbanisées).

Le PPRI est annexé au présent dossier de PLU.

Dans les bandes de bruit définies par l'annexe VI-4b autour des infrastructures de transport terrestre classées bruyantes, et reportées sur les plans de zonage, les bâtiments sont soumis à des normes d'isolation acoustique fixées par le décret du 09/01/1995, l'arrêté du 30/05/1996, les circulaires du 25/07/1996 et 25/04/2003.

ARTICLE N-1 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles qui sont admises aux conditions fixées à l'article N-2 suivant ;
- dans les secteurs soumis à un risque d'inondation, toutes les occupations et utilisations du sol qui sont interdites ou qui ne répondraient pas aux conditions du règlement B, R, Ru et Ru1 du PPRI de Lattes, en fonction de chaque zone de risque ;
- le stationnement des bateaux sur le Lez, à l'exception du ponton réservé aux arrêts d'urgence, à hauteur du mas des Salins ;
- les terrains de camping et de caravanning, ainsi que le stationnement isolé de caravane, sauf en Ng et Nc ;
- les affouillements ou exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet privé admis sur la zone ou aux ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (infrastructures routières ou ferroviaires, protection contre les risques d'inondation, ...)
- toute construction et affouillement dans les secteurs NTn et NTp.

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

Sont admis sous réserve du respect des prescriptions relatives aux zones inondables et des éléments de paysage identifiés au titre de l'article L123.1.7 :

- les équipements publics d'infrastructures d'intérêt général dont la localisation répond à une nécessité technique impérative ;
- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des infrastructures ferroviaires et autoroutières, ainsi que les affouillements qui y sont liés. Les ouvrages seront conçus et réalisés en respectant les dispositions réglementaires et particulièrement celles relatives à l'écoulement des eaux ;
- sauf dans les secteurs Nm, Nn et Np : les constructions, extensions en une seule fois à compter de la date d'approbation de la 2eme modification, installations et équipements nécessaires aux activités équestres existantes, à la double condition :
 - ne pas représenter plus de 20 % de surface plancher existante sans dépasser 100m² d'extension et sans permettre la création d'un logement supplémentaire,
 - et d'être situés en contiguïté d'un bâtiment existant ou en continuité des trois zones de Lattes- Centre, Maurin et Boirargues. La construction en discontinuité de ces trois dernières zones ne peut être admise que si l'activité est incompatible avec les zones habitées, et après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et sites, et après accord du Préfet. ;

-
- le changement de destination, l'aménagement et l'accroissement de la SHON sans extension au-delà des murs extérieurs existants, des mas suivants et de leurs bâtiments de proximité : mas de la Céreirède, mas du Cheval, mas Desplans, domaine de l'Ermitage, mas de Fromiga, domaine de Gramenet, mas de La Lyonnaise, La Jasse de Maurin, mas Manier, mas de Manse, mas Neuf, mas Rouge, mas Saint Jean, mas Servent, mas St- Etienne, mas St-Sauveur,
 - les constructions légères liées à l'accueil du public, à la découverte ou à la protection des espaces et milieux littoraux ;
 - les aménagements liés au traitement des eaux usées et ceux liés à la réhabilitation des sites en espaces naturels, ainsi que les constructions ou installations nécessaires au fonctionnement et au gardiennage de ces zones (nouvelle station d'épuration, réhabilitation de l'ancienne décharge du Thot, réhabilitation de l'ancienne station d'épuration).
 - les bassins de rétention sont admis à conditions qu'ils ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et des paysages.

Sur les secteurs suivants, sont **uniquement** admis :

- en Na, les constructions destinées à la protection ou à la mise en valeur des vestiges, ainsi que les dépôts de matériaux nécessaires aux travaux de fouilles ;
- en Nc et Ncn, l'amélioration des installations et la réfection des bâtiments existants, sans augmentation du nombre d'emplacements et de la capacité d'accueil ;
- en Ne, les constructions et installations nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif existants ;
- en Ng, les constructions et installations nécessaires à l'aménagement d'une aire de grand passage pour les gens du voyage, ainsi que constructions et installations nécessaires aux services publics ;
- en NL et NLp, les aménagements à caractère ludique organisés de manière extensive, sans construction, ainsi que les constructions liées au musée archéologique, à condition de n'être pas destinées à l'habitation et d'être bien intégrée dans le site ;
- en NLn, les équipements légers sportifs et de loisirs, nécessaires à la valorisation du milieu naturel ;
- en Nm et Ncm, les services publics et activités exigeant la proximité immédiate de l'eau, sous réserve des dispositions de la loi littoral ;
- en Nn :
 - les aménagements légers visés à l'article L146-2 du code de l'urbanisme, sous réserve des conditions fixées à cet article ;
 - les travaux de confortation ou d'amélioration des constructions existantes, à condition de ne pas augmenter leur volume et leur emprise au sol, de ne pas changer de destination, ni créer de logements supplémentaires ;
- en Njs, les installations et aménagements légers nécessaires aux jardins familiaux, aux terrains de sport ou aux parcours sportifs. Les abris de jardins pourront être admis à conditions d'être implantés en fond de parcelle et d'avoir une superficie maximale de 6 m², et d'être réalisés en matériaux naturels démontables ;
- en Ns et Nsp, les installations et aménagements légers nécessaires aux parcours sportifs et aux terrains de sport.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un espace identifié au titre de l'article L123-1-7° sont soumis à déclaration préalable en application des articles R421-17- d et R421-23-h du code de l'urbanisme ;

Les clôtures sont soumises à l'article R421-12-c.

ARTICLE N -3 LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

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

Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, la servitude de passage le long du littoral, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présentent une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Voirie

Les voies et passages privés doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, brancardage etc.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

En Na, sont seulement autorisés les accès et les voiries nécessaires aux fouilles ou à la mise en valeur des vestiges.

ARTICLE N - 4 LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées, et doit être alimentée en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

2. Assainissement

Eaux usées

Les eaux usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau d'égout public, être traitées par des dispositifs d'assainissement autonomes.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

Toutes les dispositions doivent être prises pour favoriser l'infiltration de l'eau dans les parcelles (limitation de l'imperméabilisation des sols, rétention de l'eau par création de puits, réservoirs, etc.) et ainsi limiter le débit d'écoulement des eaux pluviales hors des parcelles.

Les aménagements sur les parcelles doivent diriger le surplus d'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant.

En l'absence de réseau public, les eaux pluviales doivent être éliminées sur la propriété.

Les aménagements et constructions ne doivent en outre pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

En Na, sont seulement autorisés des réseaux d'eaux et d'électrification de surface, nécessaires aux fouilles ou à la mise en valeur des vestiges. Toute conduite d'eau, de gaz, d'électricité, d'assainissement etc. souterraine est strictement interdite.

ARTICLE N - 5 LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé, sauf lors de l'implantation d'un assainissement autonome. La superficie du terrain doit alors être suffisante pour permettre l'implantation d'un assainissement non collectif.

ARTICLE N -6 L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de recul suivantes :

- 100 m de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A9 et de la future autoroute A9b, sauf pour les constructions agricoles, hormis les utilisations et occupations du sol autorisées à l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme ;
- 25 m de part et d'autre de l'axe des routes à grande circulation ;
- 15 m de part et d'autre de l'axe des autres routes départementales et de l'ancienne voie ferrée Montpellier-Palavas (VFIL) ;
- 5 m à partir de l'alignement des autres voies.

Des implantations autres peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En Na, tout édifice autorisé à l'article N-2 ne peut se trouver à moins de 5 mètres des limites de la zone.

ARTICLE N-7- L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter à 4 mètres au moins des limites séparatives.

Des implantations autres peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N- 8 L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les bâtiments non jointifs construits sur une même propriété doivent être éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à 4 m.

Des implantations autres peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N – 9 L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 25% de la surface de la parcelle.

En Nstep, l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée

ARTICLE N – 10 LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est limitée à 8,5 m à l'égout des toitures ou au point le plus haut du toit terrasse.

En Na, la hauteur maximale autorisée pour les constructions admises à l'article N-1 est de 7 mètres à l'égout des couvertures.

En Nn, les augmentations de hauteur des constructions existantes sont interdites. En cas de réfection de toiture, la hauteur au faîtage ne doit pas changer.

Non réglementé pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sauf en **Nstep** où la hauteur maximale des constructions est limitée à 22m à l'égout des toitures.

ARTICLE N - 11 L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS, L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS ET LES PRESCRIPTIONS DE NATURE À PROTÉGER LES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE, QUARTIERS, ÎLOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et autres modes d'occupations du sol, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage 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 (article R. 111-21 de Code de l'urbanisme).

Les constructions ou aménagements autorisés devront présenter une homogénéité avec les constructions préexistantes, avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des

paysages, de façon à assurer une homogénéité des ensembles bâtis et leur intégration la plus complète dans l'environnement.

L'emploi sans parement des matériaux destinés à en recevoir, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit.

La granulométrie des revêtements maçonnés devra être fine, dans les teintes naturelles des pierres et sables que l'on trouve sur les sols environnants. Les finitions d'aspect brut de projection ou plastifié sont interdites.

Hors zone **Nstep**, une recherche de parements en matériaux naturels est préconisée (bois, acier, terre, sable etc.).

En façade et en couverture, le gris et le blanc sont interdits. Les couleurs trop claires, trop vives, brillantes ou réfléchissantes sont interdites.

Les appareillages de fausse pierre peints, dessinés ou en placage sont interdits. Les imitations de matériaux sont interdites.

Hors zone **Nstep**, les couvertures seront composées de matériaux naturels, de type tuiles canal de terre cuite, de teinte claire et vieillie. Les tuiles flammées sont interdites.

Hors zone **Nstep**, la pente des toitures doit être comprise entre 30 et 35%. Les toits à une pente sont interdits, sauf pour les constructions de faible volume. Les terrasses partielles et accessibles sont autorisées en toiture.

Les ouvrages et édicules techniques devront être intégrés à la conception du bâtiment (façade et toiture) et être de forme simple. Tout édicule en toiture doit faire l'objet d'un traitement architectural soigné. L'impact visuel des installations techniques devra être réduit au maximum.

Les capteurs solaires, panneaux photovoltaïques et tout dispositif d'économies d'énergie et d'utilisation d'énergies renouvelable sont admis, même s'ils dérogent aux règles précédentes.

Les clôtures entreront en harmonie avec le paysage environnant. Elles seront obligatoirement constituées de végétaux d'essences variées (haies paysagères), pouvant être accompagnés de clôtures grillagées ou de palissades intégrées dans la végétation.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunication, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain. Les antennes doivent être installées sur les toitures et en recul par rapport aux façades.

ARTICLE N – 12 LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE N - 13 LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues. En cas de nécessité, les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations en quantité équivalente.

Les éléments de paysage repérés aux plans de zonage au titre de l'article L123.1.7. sont à préserver dans la mesure du possible. Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un espace

identifié au titre de l'article L123-1-7° sont soumis à déclaration préalable en application des articles R421-17-d et R421-23-h du code de l'urbanisme.

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Les aires de stationnement localisées sur les espaces libres devront être réalisés avec des revêtements favorisant la perméabilité des sols (surfaces végétalisées, chaussées réservoirs, etc.).

En Nstep, 20% des espaces non bâtis devront être maintenus en espaces de pleine terre végétalisés.

ARTICLE N - 14 LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

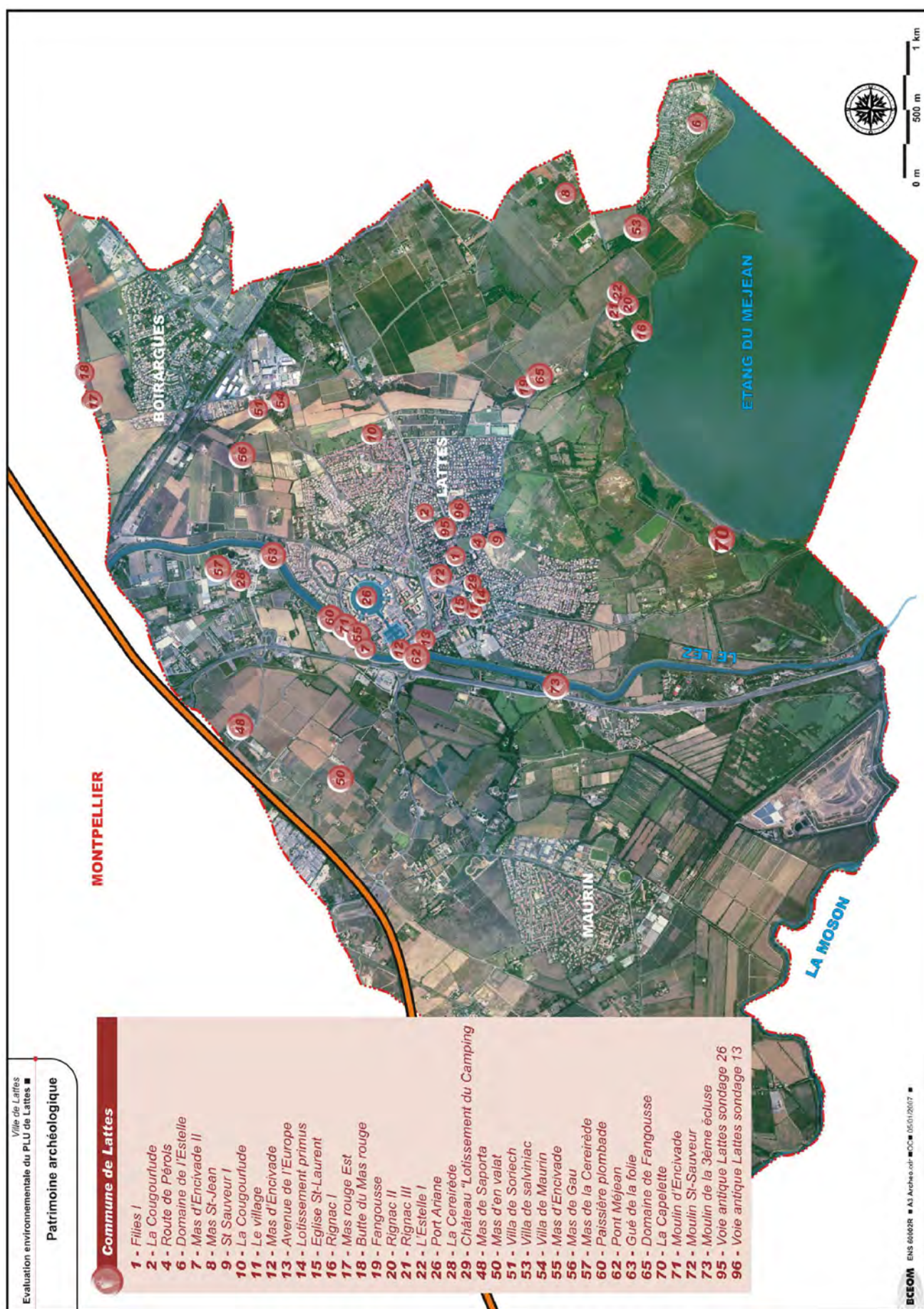
ANNEXE REGLEMENTAIRE

1. Archéologie préventive

Il est rappelé que des prescriptions visant à la protection du patrimoine archéologique sont susceptibles d'être demandées lors de toute demande d'utilisation du sol ou tout projet d'aménagement concernant les sites archéologiques ou une zone archéologique sensible telle que définie par l'article L522-5 du code du patrimoine.

2. Risque de retrait-gonflement des argiles : carte d'aléa et mesures constructives

1. Archéologie préventive



2. Risque de retrait-gonflement des argiles

