

SOMMAIRE

ACTES DE PROCEDURE

- Note de présentation au titre de l'article R.123-8 du Code de l'Environnement
- Arrêté d'ouverture d'enquête publique
- Décision de dispense d'évaluation environnementale après examen cas par cas en date du 31 mars 2023

PROJET DE MODIFICATION N°4 du PLU de LATTES

- Additif au rapport de présentation
- Règlement modifié
- Plan de zonage Nord après modification
- Plan de zonage Sud après modification
- Planche de zonage de la commune après modification

AVIS FORMULES

- Délibération du Conseil Municipal de Lattes donnant un avis favorable sur le projet de modification n°4 du PLU en date du 1^{er} février 2023
- Avis du Département de l'Hérault en date du 28 février 2023
- Avis de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat en date du 02 mars 2023



MONTPELLIER MEDITERRANEE METROPOLE

**MODIFICATION N°4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME
DE LA COMMUNE DE LATTES**

ENQUETE PUBLIQUE

NOTE DE PRESENTATION

Au titre de l'article R.123-8 du Code de l'Environnement

Avril 2023

Sommaire

1. Note de présentation	2
1.1. Objet de l'enquête publique	2
1.2. Coordonnées de la personne publique responsable	2
1.3. Caractéristiques les plus importantes du projet de modification n°4 du PLU de Lattes	2
2. Note réglementaire	4
2.1. Textes régissant l'enquête publique	4
2.2. Insertion de l'enquête publique dans la procédure administrative de modification n°4 du PLU4	
2.3. Décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête publique	5
3. Avis obligatoires	6
4. Concertation publique	6

Article R.123-5 du Code de l'Environnement

« L'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête saisit, en vue de la désignation d'un commissaire enquêteur ou d'une commission d'enquête le président du tribunal administratif dans le ressort duquel se situe le siège de cette autorité **et lui adresse une demande qui précise l'objet de l'enquête ainsi que la période d'enquête proposée, et comporte le résumé non technique ou la note de présentation mentionnés respectivement aux 1° et 2° de l'article R.123-8 ainsi qu'une copie de ces pièces sous format numérique. [...] »**

Article R.123-8 du Code de l'Environnement

Le dossier soumis à l'enquête publique comprend les pièces et avis exigés par les législations et réglementations applicables au projet, plan ou programme. Le dossier comprend au moins :

1° Lorsqu'ils sont requis : a) L'étude d'impact et son résumé non technique, ou l'étude d'impact actualisée dans les conditions prévues par le III de l'article L. 122-1-1, ou le rapport sur les incidences environnementales et son résumé non technique ; b) Le cas échéant, la décision prise après un examen au cas par cas par l'autorité mentionnée au IV de l'article L. 122-1 ou à l'article L. 122-4 ou, en l'absence d'une telle décision, la mention qu'une décision implicite a été prise, accompagnée pour les projets du formulaire mentionné au II de l'article R. 122-3-1 ; c) L'avis de l'autorité environnementale mentionné au III de l'article L. 122-1, le cas échéant, au III de l'article L. 122-1-1, à l'article L. 122-7 du présent code ou à l'article L. 104-6 du code de l'urbanisme, ainsi que la réponse écrite du maître d'ouvrage à l'avis de l'autorité environnementale ;

2° En l'absence d'évaluation environnementale le cas échéant, la décision prise après un examen au cas par cas ne soumettant pas le projet, plan ou programme à évaluation environnementale et, lorsqu'elle est requise, l'étude d'incidence environnementale mentionnée à l'article L. 181-8 et son résumé non technique, une note de présentation précisant les coordonnées du maître d'ouvrage ou de la personne publique responsable du projet, plan ou programme, l'objet de l'enquête, les caractéristiques les plus importantes du projet, plan ou programme et présentant un résumé des principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet, plan ou programme soumis à enquête a été retenu ;

3° La mention des textes qui régissent l'enquête publique en cause et l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative au projet, plan ou programme considéré, ainsi que la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation ;

4° Lorsqu'ils sont rendus obligatoires par un texte législatif ou réglementaire préalablement à l'ouverture de l'enquête, les avis émis sur le projet plan, ou programme ;

5° Le bilan de la procédure de débat public organisée dans les conditions définies aux articles L. 121-8 à L. 121-15, de la concertation préalable définie à l'article L. 121-16 ou de toute autre procédure prévue par les textes en vigueur permettant au public de participer effectivement au processus de décision. Il comprend également l'acte prévu à l'article L. 121-13 ainsi que, le cas échéant, le rapport final prévu à l'article L. 121-16-2. Lorsque aucun débat public ou lorsque aucune concertation préalable n'a eu lieu, le dossier le mentionne ;

6° La mention des autres autorisations nécessaires pour réaliser le projet dont le ou les maîtres d'ouvrage ont connaissance ;

[...]

1. Note de présentation

1.1. Objet de l'enquête publique

La présente enquête publique porte sur la modification n°4 du PLU de la Commune de Lattes.

1.2. Coordonnées de la personne publique responsable

Depuis le 1^{er} janvier 2015, Montpellier Méditerranée Métropole est l'autorité compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme (PLU). La personne publique responsable de la modification n°4 du PLU de Lattes est en conséquence Montpellier Méditerranée Métropole, représentée par son Président, M. Michaël DELAFOSSE.

Montpellier Méditerranée Métropole

50, place Zeus CS 39556
34961 MONTPELLIER CEDEX 2
Tel : 04 67 13 60 00
<http://www.montpellier3m.fr>

1.3. Caractéristiques les plus importantes du projet de modification n°4 du PLU de Lattes

La quatrième modification du PLU de la Commune de Lattes porte sur le PLU tel qu'il a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 12 mars 2009.

Il a fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution :

- Modification simplifiée n°1 approuvée le 28 juin 2010 ;
- Modification n°1 approuvée le 14 avril 2011 ;
- Modification n°2 approuvée le 3 mai 2012 ;
- Révision simplifiée n° 1 approuvée le 3 mai 2012 ;
- Révision simplifiée n°2 approuvée le 19 septembre 2013 ;
- Modification simplifiée n° 2 approuvée le 16 décembre 2015 ;
- Modification n°3 approuvée le 24 novembre 2016 ;
- Déclaration de Projet valant Mise en compatibilité (Maera) approuvée le 18 décembre 2019 ;
- Modification simplifiée n°3 approuvée le 31 mai 2022.

Conformément à l'article L. 153-36 du Code de l'Urbanisme, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions et lorsqu'il n'est pas prévu :

1° soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Objectifs de la modification n°4 du PLU de Lattes

Cette procédure est entreprise en vue de procéder :

- au retrait du plan de prévention de prévention du risque inondation (PPRI) sur le document graphique du PLU ;
- à la création d'un sous-secteur UI5 sur le secteur Céreirède ;
- à l'extension du périmètre du sous-secteur UI2m pour poursuivre l'aménagement en continuité du Forum de Maurin ;
- à l'intégration de la servitude de mixité sociale (SMS) sur les zones U et AU.

Incidences du projet sur l'environnement

Les incidences de la modification n°4 du PLU sur les enjeux environnementaux sont faibles à nulles.

S'agissant en particulier de la ressource en eau (adéquation entre les besoins en eau potable et les ressources disponibles et conflits éventuels entre différents usages de l'eau) : la modification du PLU n'entraînera pas une augmentation significative des besoins en matière d'alimentation en eau potable. Seul l'objet relatif à la création d'un sous-zonage UI5 sur le secteur de la Céreirède et l'objet relatif à l'extension de la zone UI2m, conduira à une augmentation mesurée des besoins en eau potable. L'adéquation de la ressource en eau potable avec ces besoins supplémentaires est confirmée par la Régie des Eaux de Montpellier Méditerranée Métropole. La modification du zonage permettra en effet de poursuivre l'aménagement de la zone en continuité du Forum sur le quartier Maurin et autoriser certaines destinations jusqu'alors non admises au sein du sous-secteur UI5 d'emprise limitée. Les incidences de la modification n°4 du PLU sur cette thématique sont jugées faibles puisque les paramètres liés à la ressource en eau seront peu ou pas modifiés.

S'agissant également de l'assainissement (capacités du système d'assainissement communal au regard des besoins présents et futurs) : la présente modification n'entraînera pas de besoins supplémentaires en matière d'assainissement car les objets concernés par la présente modification s'inscrivent déjà dans un contexte urbain, desservi par les réseaux.

Le projet de modification n° 4 a été transmis à la MRAe le 09 février 2023 pour un examen au cas par cas, afin de déterminer si le projet de modification devait faire l'objet ou non d'une évaluation environnementale.

Le projet de modification n°4 a fait l'objet d'une dispense d'évaluation environnementale par avis conforme de la MRAe du 31 mars 2023.

2. Note règlementaire

2.1. Textes régissant l'enquête publique

L'enquête publique relative à la modification du PLU est organisée par le Président de la Montpellier Méditerranée Métropole dans les formes prévues au chapitre III du titre II du livre 1er du Code de l'Environnement.

Les principaux textes régissant la présente enquête sont :

- Le Code de l'Urbanisme, notamment les articles L.153-36 à L.153-44 et R.153-8 ;
- Le Code de l'Environnement, notamment les articles L.123-1 à L.123-18 et R.123-2 et suivants.

2.2. Insertion de l'enquête publique dans la procédure administrative de modification n°4 du PLU

Etapes et dates clés de la procédure :

Avis simple du Conseil Municipal sur le dossier de modification n°4 du PLU au titre de la Charte de gouvernance. Délibération du Conseil Municipal de Lattes le 1^{er} février 2023



Saisine de la MRAe pour examen cas par cas le 09 février 2023

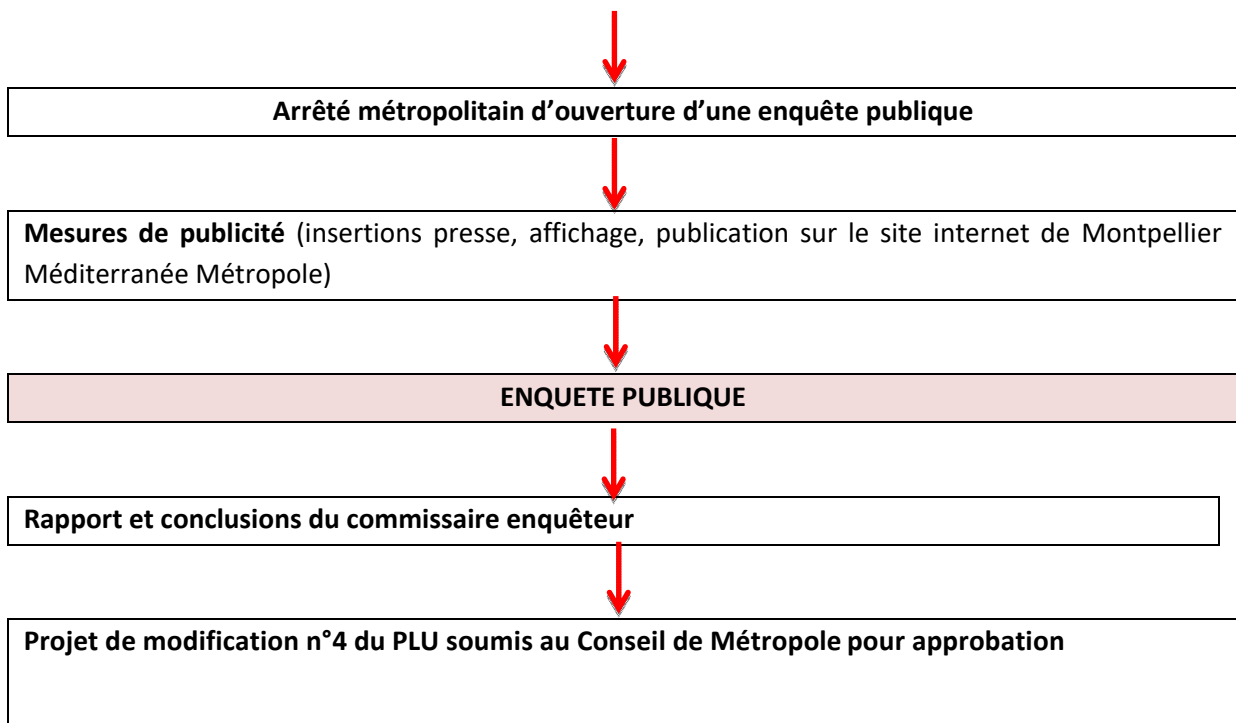


Notification de la modification n°4 du PLU au Maire et aux Personnes Publiques Associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du Code de l'Urbanisme : courriers en date du 10 février 2023

Avis MRAe de dispense d'évaluation environnementale en date du 31 mars 2023



Saisine du Tribunal Administratif pour désignation du Commissaire Enquêteur



Montpellier Méditerranée Métropole est l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête publique.

Le Président du Tribunal Administratif, saisi par l'autorité compétente, procède à la désignation du commissaire enquêteur ou d'une commission d'enquête.

Avant signature de l'arrêté d'ouverture d'enquête, l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête adresse au commissaire enquêteur [...] une copie du dossier complet soumis à enquête publique en format papier et en copie numérique.

Quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et durant celle-ci, l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête informe le public. L'information du public est assurée par voie dématérialisée et par voie d'affichage, ainsi que par voie de publication locale.

L'enquête publique fera l'objet d'un registre d'enquête.

Après l'enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du Code de l'Environnement, le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête rendra dans un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête son rapport et ses conclusions motivées.

2.3. Décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête publique

A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification n°4 du PLU éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui auront été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, sera ensuite soumis au Conseil de Métropole pour approbation.

3. Avis obligatoires

Le projet de modification n°4 du PLU a fait l'objet d'un examen cas par cas afin de déterminer si le projet doit faire l'objet ou non d'une évaluation environnementale. La décision de la MRAE est jointe au dossier d'enquête publique ; Montpellier Méditerranée Métropole s'est conformée à cette décision, en lien avec les dispositions de l'article R.104-33 du Code de l'Urbanisme.

Le projet de modification n°4 du PLU a été notifié par Montpellier Méditerranée Métropole aux personnes publiques associées et au Maire de la Commune concernée en date du 10 février 2023. Les avis éventuellement émis sont joints au dossier d'enquête publique.

4. Concertation publique

Les procédures d'évolution de PLU ne comportant pas d'évaluation environnementale ne sont pas soumises à obligation de concertation publique, ni au titre du code de l'environnement, ni au titre du code de l'urbanisme.

La modification n°4 du PLU de Lattes n'est donc pas soumise à concertation publique.



Direction Déléguée Planification Environnement et Appui aux Territoires (PDU)
Service Planification (PDU)

Extrait du registre des
Arrêtés de Montpellier
Méditerranée Métropole

**Arrêté d'ouverture de l'enquête publique
portant sur la modification n°4 du Plan
Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune
de Lattes**

Monsieur le Président de Montpellier Méditerranée Métropole,

- **VU** le code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L. 5211-9 et L. 5211-10 ;
- **VU** le code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-36 et suivants ;
- **VU** le code de l'environnement, notamment les articles L.123-1 à L.123-18 et R.123-1 à R.123-27 ;
- **VU** le décret n°2014-1605 du 23/12/2014 publié au Journal Officiel du 26/12/2014 portant création, à compter du 01/01/2015, de Montpellier Méditerranée Métropole par transformation de la Communauté d'Agglomération de Montpellier ;
- **VU** la délibération relative à l'élection de Monsieur Michaël DELAFOSSE en qualité de Président ;
- **VU** la délibération relative à l'élection de Mme Coralie MANTION en qualité de Vice-Présidente ;
- **VU** l'arrêté portant délégation de fonction à Mme Coralie MANTION dans les domaines de l'Aménagement durable du territoire, l'Urbanisme et la Maîtrise foncière ;
- **VU** la Charte de Gouvernance du Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvée par le conseil de Métropole en date du 22/07/2015 ;
- **VU** la délibération n°2023-004 du Conseil Municipal de Lattes en date du 01/02/2023 émettant un avis favorable au projet de modification n°4 du PLU au titre de la charte de gouvernance du PLU ;
- **VU** la notification du projet de modification n°4 du PLU aux personnes publiques associées (PPA) le 10/02/2023 ;
- **VU** la notification du projet de modification n°4 du PLU à la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) le 09/02/2023 ;

- VU la décision n°2023ACO51 de la MRAe en date du 31/03/2023 ;
- VU la demande de désignation d'un commissaire enquêteur formulée en date du 04/04/2023 auprès du Tribunal Administratif de Montpellier en vue de mener l'enquête publique relative au projet de modification n°4 du PLU de la commune de Lattes ;
- VU la décision n° E23000040 / 34 en date du 11/04/2023 du Président du Tribunal Administratif de Montpellier désignant Monsieur Jacques ROUVEYRE, cadre territorial, retraité, en qualité de commissaire enquêteur ;
- VU les pièces du dossier soumis à enquête publique ;

ARRÊTE

ARTICLE 1 : Une enquête publique est organisée, pour une durée de 31 jours consécutifs, du 12/06/2023 à 08h30 au 12/07/2023 à 17h00, afin de recueillir les observations et propositions du public relatives au projet de modification n°4 du PLU de la commune de Lattes visant le retrait du Plan de Prévention du Risque inondation (PPRi) figurant au document graphique du PLU, la création d'un sous-secteur UI5 sur le secteur de la Céreirède, l'extension du sous-secteur UI2m pour poursuivre l'aménagement en continuité du Forum de Maurin et l'intégration d'une servitude de mixité sociale (SMS) en zones urbaines (U) et à urbaniser (AU).

ARTICLE 2 : Par décision n° E23000040/34 en date du 11/04/2023, le Président du Tribunal Administratif de Montpellier a désigné Monsieur Jacques ROUVEYRE, cadre territorial, retraité, en qualité de commissaire enquêteur.

ARTICLE 3 : Durant toute la durée de l'enquête, sauf les jours fériés et jours de fermetures exceptionnelles, le public pourra consulter le dossier d'enquête publique sur support papier :

- à la Mairie de Lattes (1 avenue Montpellier - 34970 Lattes), aux heures habituelles d'ouverture, à savoir du lundi au vendredi de 8h00 à 17h00 ;
- au siège de Montpellier Méditerranée Métropole (50 Place Zeus - 34961 Montpellier), du lundi au vendredi de 8h30 à 17h30.

Durant toute la durée de l'enquête, le public pourra également consulter le dossier d'enquête publique sur le site internet de Montpellier Méditerranée Métropole (<https://participer.montpellier.fr/projets>) et sur le site internet de la commune de Lattes (www.ville-lattes.fr).

Durant toute la durée de l'enquête, sauf les jours fériés et jours de fermetures exceptionnelles, le public pourra en outre consulter le dossier d'enquête publique sur un poste informatique au siège de Montpellier Méditerranée Métropole, du lundi au vendredi de 8h30 à 17h30.

ARTICLE 4 : Le public pourra adresser ses observations et propositions écrites au commissaire enquêteur durant toute la durée de l'enquête :

- sur les registres ouverts à cet effet à la mairie de Lattes et au siège de Montpellier Méditerranée Métropole ;
- par voie postale au siège de l'enquête publique, à savoir au siège de Montpellier Méditerranée Métropole, à l'adresse suivante : « Monsieur le commissaire enquêteur - projet de modification n°4 du PLU de Lattes - Montpellier Méditerranée Métropole - 50 place Zeus - CS 39556 - 34961 Montpellier cedex 2 » ;
- sur le registre dématérialisé accessible à l'adresse suivante : <https://participer.montpellier.fr/projets>

ARTICLE 5 : Le commissaire enquêteur désigné se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations et propositions écrites et orales à la Mairie de Lattes (1 avenue Montpellier - 34970 Lattes) :

- le lundi 12 juin 2023 de 9h00 à 12h00,
- le lundi 26 juin 2023 de 14h00 à 17h00,

- le mercredi 12 juillet 2023 de 14h00 à 17h00.

ARTICLE 6 : Conformément aux dispositions des articles R.104-1 et suivants du code de l'Urbanisme, le projet de modification n°4 du PLU a fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas auprès de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe). La décision de dispense de l'autorité environnementale est jointe au dossier d'enquête publique.

ARTICLE 7 : La personne responsable du projet de modification n°4 du PLU de la commune de Lattes est Montpellier Méditerranée Métropole. Le public pourra recueillir toutes informations utiles sur le projet de modification auprès de la Direction Planification Environnement et Appui aux Territoires (DPEAT - 04.67.13.60.24) aux heures d'ouverture des bureaux de Montpellier Méditerranée Métropole, du lundi au vendredi inclus sauf jours fériés et jours de fermetures exceptionnelles.

ARTICLE 8 : A l'expiration du délai d'enquête, les registres d'enquête mis à sa disposition seront clos par le commissaire enquêteur. Ce dernier rencontrera le responsable de projet dans un délai de huit jours à compter de la réception du registre d'enquête et des documents annexés, et lui communiquera les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse, en l'invitant à produire, dans un délai de quinze jours, son mémoire en réponse.

Dans un délai de trente jours à compter de la clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur adressera, au Président de Montpellier Méditerranée Métropole, le dossier d'enquête, les registres ainsi qu'un rapport et, dans un document séparé, ses conclusions motivées. Le commissaire enquêteur transmettra simultanément une copie du rapport et de ses conclusions motivées au Président du Tribunal Administratif de Montpellier.

Le rapport et les conclusions motivées seront tenus à la disposition du public au siège de Montpellier Méditerranée Métropole, à la Préfecture de l'Hérault ainsi qu'à la Mairie de Lattes, aux heures habituelles d'ouverture des bureaux au public. Le rapport et les conclusions motivées seront également consultables sur le site internet de Montpellier Méditerranée Métropole à l'adresse suivante : <https://participer.montpellier.fr/projets>. L'ensemble de ces documents seront consultables pendant une durée d'un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

ARTICLE 9 : Un avis au public sera publié par les soins de Montpellier Méditerranée Métropole, en caractères apparents, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci, dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département de l'Hérault.

L'avis au public fera également l'objet d'une publication par voie d'affiches afin de lui assurer la plus large diffusion. Il sera affiché, quinze jours au moins avant le début de l'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci sur les lieux suivants :

- Au siège de Montpellier Méditerranée Métropole (50 Place Zeus, Montpellier) ;
- Au niveau de la Mairie de Lattes (1 avenue Montpellier, Lattes) ;
- A l'intersection du Chemin de Saint Hubert et du Chemin Floréal ;
- A l'intersection du Chemin de Saint Hubert, du Chemin de la première écluse et de la Rue de la première écluse ;
- A l'intersection de la Rue de la Rauze, de la Rue de la première écluse et du Chemin Floréal ;
- A l'intersection de la Rue Pittosporos et de l'Avenue de Septimanie ;
- A l'intersection de l'Avenue de Maguelone et de la Rue de la Roseraie ;
- A l'intersection de l'Avenue du Montpellièret, de l'Avenue de Septimanie et de la Rue du clos des entreprises ;
- A l'intersection de l'Avenue du Montpellièret, de la Rue du Lantissargues et de la Rue des Robiniers ;
- A l'intersection de l'Avenue du Montpellièret, de la Rue du Forum et de la Rue du Lantissargues ;
- A proximité du Rond-point de la Vierge ;
- A proximité de l'Espace Lattara, Place de Lattre de Tassigny ;
- A proximité de la Place Jacques d'Aragon ;

- A proximité de l'école Port Ariane, 85 Rue Alberti ;
- A proximité de l'école La Cougourlude, 1 avenue de la Lironde ;
- A proximité du Centre de loisirs Nelson Mandela, 18 Avenue de Fréjorgues ;
- A proximité de l'Aire de Jeux des Hippocampes ;
- A proximité du Rond-point, Avenue de l'Agau ;
- A proximité du lycée Jean-François Champollion, Avenue de Figuières ;
- A proximité de l'école Le Balladet, 135 Place Henri Augé ;
- A proximité de la station « Boirargues » de la ligne 3 du tramway ;
- A l'intersection du Chemin du Mas rouge et de l'Avenue du Cap.

L'avis au public sera, en outre, mis en ligne sur le site internet de Montpellier Méditerranée Métropole (<https://participer.montpellier.fr/projets>) et sur le site internet de la commune de Lattes (www.ville-lattes.fr) quinze jours au moins avant le début de l'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci.

ARTICLE 10 : Le présent arrêté sera affiché sur les panneaux extérieurs d'affichage officiel de Montpellier Méditerranée Métropole et de la Mairie de Lattes, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci.

ARTICLE 11 : Toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication de tout ou partie du dossier d'enquête publique dès la publication de l'arrêté d'ouverture d'enquête.

ARTICLE 12 : A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification n°4 du PLU de Lattes, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, sera soumis au conseil de Montpellier Méditerranée Métropole pour approbation.

ARTICLE 13 : Monsieur le Président de Montpellier Méditerranée Métropole, Monsieur le Maire de Lattes et Monsieur le commissaire enquêteur, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Montpellier, le 12 mai 2023

Madame la Vice-Présidente

Signé.

Coralie MANTION

Publiée le : 12/05/23

Accusé de réception – Ministère de l'intérieur

034-243400017-20230101-232340-AR-1-1

Acte Certifié exécutoire

Envoi Préfecture : 12/05/23

Réception en Préfecture : 12/05/23

Notifié le :

Monsieur le Président certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours gracieux dans un délai de deux mois adressé au Président ou d'un recours contentieux devant le tribunal

administratif de Montpellier dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou notification.



Mission régionale d'autorité environnementale

OCCITANIE

**Inspection générale de l'environnement
et du développement durable**

**Avis conforme
de dispense d'évaluation environnementale,
rendu en application de l'article R. 104-35 du code de l'urbanisme,
sur la Modification n°4 du PLU de Lattes (Hérault)**

N°Saisine : 2023-011497

N°MRAe : 2023ACO51

Avis émis le 31 mars 2023

La mission régionale d'Autorité environnementale de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (MRAe), en tant qu'autorité administrative compétente en matière d'environnement en application de l'article R. 122-6 du code de l'environnement ;

Vu la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 du parlement européen relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 104-1 à L. 104-8 et R. 104-1 à R. 104-35 ;

Vu le décret n°2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable ;

Vu les arrêtés ministériels du 11 août 2020, 21 septembre 2020, 23 novembre 2021, 24 décembre 2021, 24 mars 2022 et 28 septembre 2022 portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale (MRAe) ;

Vu le règlement intérieur de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Occitanie adopté le 29 septembre 2022, et notamment son article 8 ;

Vu la décision de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Occitanie en date du 07 janvier 2022, portant délégation pour adopter les avis ;

Vu la demande d'avis conforme dans le cadre d'un examen au cas par cas relative au dossier suivant :

- **n° 2023 - 011497 ;**
- **Modification n°4 du PLU de Lattes (Hérault) ;**
- **déposée par la personne publique responsable Montpellier Méditerranée Métropole ;**
- **reçue le 09 février 2023 ;**

Vu la consultation de l'agence régionale de santé en date du 9 février 2023 ;

Vu la consultation de la direction départementale des territoires et de la mer de l'Hérault en date du 9 février 2023 ;

Considérant qu'au regard des éléments transmis par la personne publique responsable et des enjeux connus par la MRAe, le projet n'est pas susceptible d'entraîner des impacts notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

Rend l'avis conforme qui suit :

Article 1^{er}

Le projet de modification n°4 du PLU de Lattes (Hérault), objet de la demande n°2023 - 011497, ne nécessite pas d'évaluation environnementale.

Le présent avis conforme sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

Article 2

Le présent avis sera publié sur le site internet de la mission régionale d'autorité environnementale Occitanie (MRAe) : www.mrae.developpement-durable.gouv.fr.

Cet avis a été adopté en collégialité électronique conformément aux règles de délégation interne à la MRAe (décision du 07 janvier 2022).

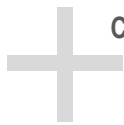


Lattes | 4ème modification du PLU |

Février 2023

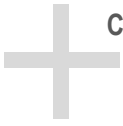


sce
ateliersup+



Sommaire

11	Préambule	4
Objet 1 : Retrait du PPRi sur le document graphique du PLU		8
11	Objet et motif de la modification	9
21	Incidence de la procédure sur les pièces du PLU	10
Objet 2 : Création d'un sous-secteur UI5 sur le secteur de la Céreirède		14
11	Objet et motif de la modification	15
21	Incidence de la procédure sur les pièces du PLU	17
Objet 3 : Extension de la zone UI2m pour poursuivre l'aménagement en continuité du Forum de Maurin		27
11	Objet et motif de la modification	28
21	Incidence sur le règlement du PLU	32
Objet 4 : Intégration de la Servitude de Mixité Sociale (SMS) sur les zones U et AU		36
11	Objet et motif de la modification	37
21	Incidence de la procédure sur les pièces du PLU	40
Incidence de la procédure sur l'environnement.....		52



1 | Préambule

A | Historique du Plan Local d'Urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Lattes, approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 12 mars 2009, a fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution :

- Modification simplifiée n°1 approuvée le 28 juin 2010
- Modification n°1 approuvée le 14 avril 2011
- Modification n°2 approuvée le 3 mai 2012
- Révision simplifiée n° 1 approuvée le 3 mai 2012
- Révision simplifiée n°2 approuvée le 19 septembre 2013
- Modification simplifiée n° 2 approuvée le 16 décembre 2015
- Modification n°3 approuvée le 24 novembre 2016
- Déclaration de Projet valant Mise en compatibilité (Maera) approuvée le 18 décembre 2019
- Modification simplifiée n°3 approuvée le 31 mai 2022

B | Objets de la modification n°4

Ce dossier présente la 4^{ème} modification du PLU de Lattes et porte sur les objets suivants :

- **Objet 1** : Retrait du PPRi sur le document graphique du PLU ;
- **Objet 2** : Création d'un sous-secteur UI5 sur le secteur Céreirède ;
- **Objet 3** : Extension du périmètre du sous-secteur UI2m pour poursuivre l'aménagement en continuité du Forum de Maurin ;
- **Objet 4** : Intégration de la SMS sur les zones U et AU.

C | Régime juridique de la modification

Article L153-36 du code de l'urbanisme

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Article L153-37 du code de l'urbanisme

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

Article L153-40 du code de l'urbanisme

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

Article L153-41 du code de l'urbanisme

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

Article L153-43 du code de l'urbanisme

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

Article L153-44 du code de l'urbanisme

L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-23 à L. 153-26.

Les différents objets de la modification ne visent pas à :

- + Changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables,
- + Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- + Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance
- + Ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser, qui dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- + Créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Ainsi, la présente procédure d'évolution du PLU relève bien du champ d'application de l'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme.



D | Régime juridique de l'évaluation environnementale

Les procédures de modification d'un plan local d'urbanisme sont soumises à évaluation environnementale dans les seuls cas visés aux articles L104-1 à L104-3.

Article L104-1 du code de l'urbanisme :

Font l'objet d'une évaluation environnementale, dans les conditions prévues par la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil, du 27 juin 2001, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, ainsi que ses annexes et par le présent chapitre :

- 1° Les directives territoriales d'aménagement et de développement durables ;
- 2° Le schéma directeur de la région d'Ile-de-France ;
- 3° Les schémas de cohérence territoriale ;
- 3° bis Les plans locaux d'urbanisme ;
- 4° Les prescriptions particulières de massif prévues à l'article L. 122-26 ;
- 5° Les schémas d'aménagement régionaux des régions d'outre-mer prévus à l'article L. 4433-7 du code général des collectivités territoriales ;
- 6° Le plan d'aménagement et de développement durable de Corse prévu à l'article L. 4424-9 du code général des collectivités territoriales.

Article L104-2 du code de l'urbanisme :

Font également l'objet de l'évaluation environnementale prévue à l'article L. 104-1 les documents suivants qui déterminent l'usage de petites zones au niveau local :

- 1° (abrogé)
- 2° Les cartes communales qui sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, au regard, notamment, de la superficie du territoire auquel elles s'appliquent, de la nature, de la sensibilité et de l'étendue des territoires couverts par les secteurs qu'elles déterminent ;
- 3° Les schémas d'aménagement prévus à l'article L. 121-28.

Un décret en Conseil d'Etat fixe les critères en fonction desquels les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales font l'objet d'une évaluation environnementale.

Article L104-3 du code de l'environnement :

Sauf dans le cas où elles ne prévoient que des changements qui ne sont pas susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, les procédures d'évolution des documents mentionnés aux articles L. 104-1 et L. 104-2 donnent lieu soit à une nouvelle évaluation environnementale, soit à une actualisation de l'évaluation environnementale réalisée lors de leur élaboration.

Un décret en Conseil d'Etat détermine les critères en fonction desquels cette nouvelle évaluation environnementale ou cette actualisation doivent être réalisées de manière systématique ou après un examen au cas par cas.

Le territoire de la commune de Lattes est concerné par deux sites Natura 2000 :

- + Un site d'intérêt communautaire : les Etangs Palavasiens
- + Une zone de protection spéciale : les Etangs Palavasien et l'Etang de l'Espagnol.

Les différents objets de la présente modification du PLU ne se situent pas sur un secteur impacté par ces différents inventaires.

Compte tenu :

- > de la nature purement réglementaire et graphique des modifications entreprises par la présente procédure ;
- > que les modifications réglementaires, procédant essentiellement de la définition de règles morphologiques des espaces urbanisés, n'ont ainsi ni pour objet ni pour effet d'autoriser des travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative les sites Natura 2000 ;
- > que les modifications graphiques ne sont pas susceptibles de modifier directement ou indirectement les habitats et les espèces protégées par ces sites ou d'attenter à leur préservation ni à celle des corridors écologiques identifiés par le SCoT de Montpellier Méditerranée Métropole, en déclinaison du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) Languedoc-Roussillon marquant des continuités entre le territoire communal et les sites Natura 2000 ;

Il en ressort donc que la présente procédure de modification n'est pas susceptible d'avoir des incidences sur l'environnement et en particulier sur un site Natura 2000. **Une demande d'examen au cas par cas réalisée par la personne publique responsable en application du dernier alinéa de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme est formulée auprès de la Mission régionale d'autorité environnementale Occitanie (MRAe).**

E | Modalités de la procédure de modification et contenu du dossier

Le dossier de modification comprend les éléments suivants :

- Un additif au rapport de présentation du PLU de Lattes justifiant la modification citée en objet et présentant la modification réalisée sur le règlement du PLU ;
- Le règlement du PLU modifié ;
- Le zonage du PLU modifié.



Objet 1 : Retrait du PPRi sur le document
graphique du PLU

1 | Objet et motif de la modification

Le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRi) constitue une servitude d'utilité publique dont la liste est fournie par l'annexe à l'article R126-1 du code de l'urbanisme. Elle s'impose aux documents d'urbanismes. Les règles du PPRi s'appliquent en sus des règles du document d'urbanisme ; en cas de règles contradictoires, c'est la règle la plus contraignante qui s'applique.

Les PPRi étant des servitudes d'utilités publiques, ils doivent être annexés au PLU selon l'article L.151-43 CU.

Article L151-43: Les plans locaux d'urbanisme comportent en annexe les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et figurant sur une liste dressée par décret en Conseil d'Etat.

Lors de l'élaboration du PLU en 2009, il a été fait le choix de faire apparaître le zonage du PPRi sur le règlement graphique du PLU. Le PPRi est également présent en annexe du PLU conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

Seulement, en 2009 au moment de l'approbation du PLU, le zonage PPRi était en cours d'élaboration, il n'a été approuvé que le 6 juin 2013. Entre ces deux dates, des ajustements ont été opérés sur le zonage réglementaire du PPRi. En 2013, la commune de Lattes a pris un arrêté pour mettre à jour les annexes mais n'a pas procédé aux ajustements sur le plan de zonage du PLU pour reporter les modifications opérées entre le projet de PPRi et le PPRi approuvé. Les périmètres du PPRi qui figurent actuellement sur le plan de zonage du PLU de Lattes ne sont pas à jour.

Ainsi, dans le cadre de la présente modification, l'information du zonage du PPRi est retiré du plan de zonage du PLU. En effet, le règlement graphique du PLU comporte un grand nombre de prescriptions et de zones. La superposition de l'ensemble de ces éléments limite la lisibilité du document graphique et ne permet pas une compréhension facilitée pour la population, les pétitionnaires et les porteurs de projet. C'est pourquoi dans une recherche de clarté, il est fait le choix de retirer le PPRi du plan de zonage et les renvois à ce dernier dans le corps du règlement écrit.

Le PPRi demeure annexé au PLU conformément aux dispositions en vigueur et mention est faite dans le règlement écrit de s'y reporter. Par la suite, si une autre évolution sur le PPRi devait survenir, un simple arrêté du Maire permettra de mettre à jour l'annexe en question, permettant de délivrer la bonne information au public.

La suppression du PPRi sur le plan de zonage entraîne :

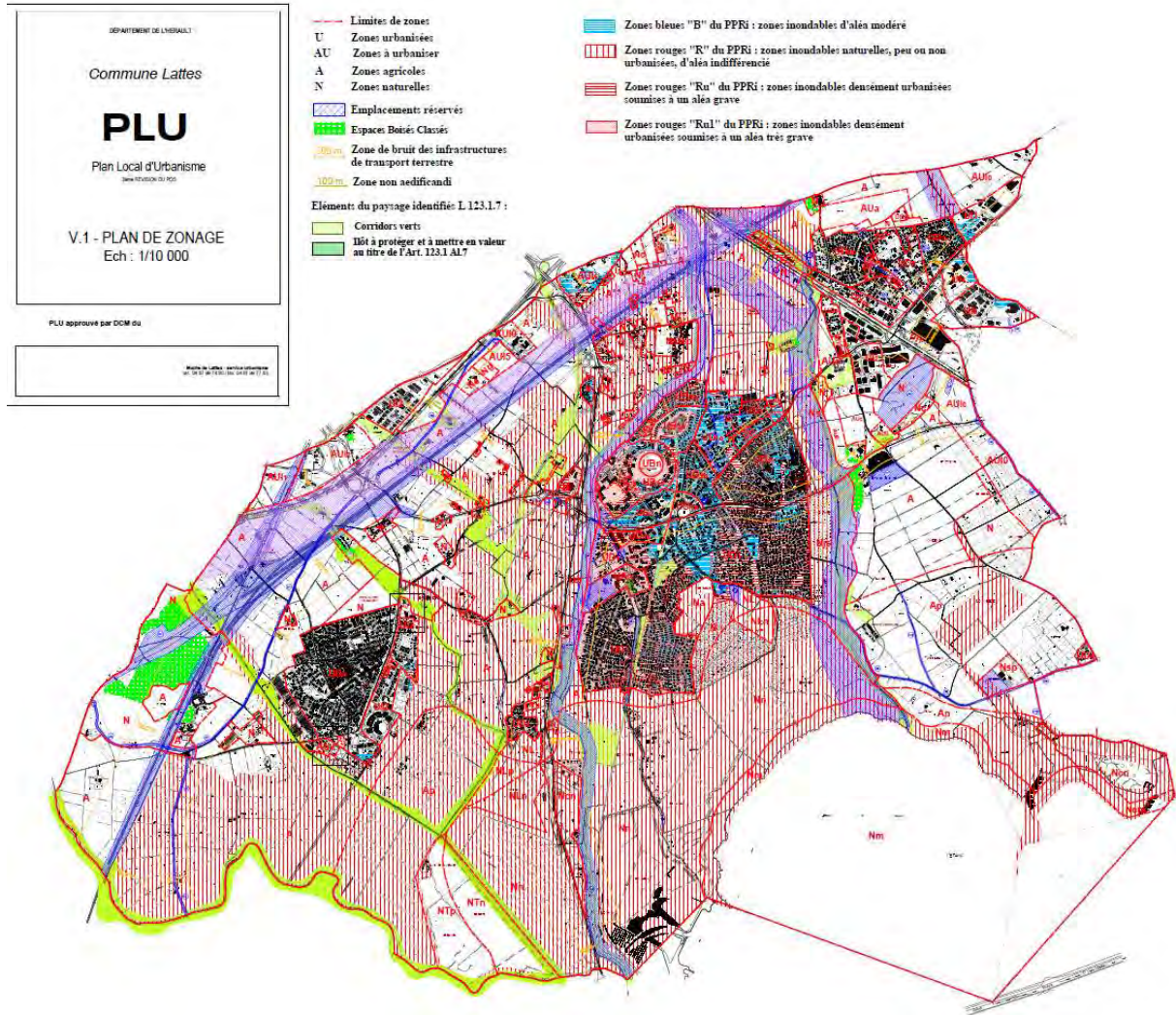
- Une modification du règlement graphique ;
- Et une modification du règlement écrit par le retrait de toutes les mentions renvoyant au plan de zonage.

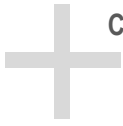


2 | Incidence de la procédure sur les pièces du PLU

A | Incidence sur le zonage

Le zonage en vigueur avant la présente modification





B | Incidence sur le règlement

- + **Les éléments en noir, surligné en gris sont les nouvelles modifications apportées au règlement.**
- + Les éléments ~~barrés~~ sont supprimés
- + Les éléments en italique sont conservés

Modification de la zone 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, **reporté sur les plans de zonage**. 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.

Modification de la zone 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, **reporté sur les plans de zonage** :

- 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.

Modification de la zone UD

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 **et reporté sur les plans de zonage :***

- 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



Objet 2 : Création d'un sous-secteur UI5 sur le
secteur de la Céreirède

1 | Objet et motif de la modification

Le secteur de la Céreirède se situe entre l'A709, la RD 986 et l'A9, au nord de Lattes. Ce secteur, bien desservi en infrastructures et par les réseaux, est partiellement bâti et accueille des hôtels, des résidences étudiantes, une brasserie, des entrepôts, mais également des maisons d'habitation. La commune observe un développement anarchique sur ce secteur sans grande cohérence entre les activités qui ont profité de la proximité des nouvelles grandes infrastructures de transport. Les images ci-dessous montrent l'évolution de ce secteur au cours des 60 dernières années.

Aujourd'hui

1950-1965



Evolution de l'occupation du sol entre les années 1960 à aujourd'hui - Source : Google Earth

Dès l'élaboration du PLU en 2009, la commune a souhaité réorganiser ce secteur. Ainsi, dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU actuellement en vigueur il a été identifié comme une « zone à dominante économique devant faire l'objet d'une restructuration et d'un développement ». Dans le règlement écrit et graphique du PLU, il est inscrit en zone AUI4 où seules les activités hôtelières sont autorisées.

Depuis cette date, la commune n'a pas pu concrétiser sa volonté de restructurer ce secteur qui présente une diversité des fonctions. Aujourd'hui, elle a identifié des perspectives et opportunités de développement économiques plus variées auxquelles elle ne peut répondre favorablement au regard du règlement actuellement en vigueur. En outre, dans un contexte de rareté du foncier à l'échelle de la Métropole, mais également dans une optique de recherche de sobriété foncière, elle souhaite ouvrir ce secteur à une plus grande mixité, notamment pour des fonctions économiques productives et pour encourager la densification des constructions.

Ainsi, dans cette optique de restructuration, et pour répondre à de nouvelles opportunités économiques, il est nécessaire d'élargir le type de constructions autorisées au sein d'un sous-secteur situé en bordure sud (cf. image ci-dessus). Il s'agit des parcelles BY36, BY37, BY59, BY60 et BY61 qui sont déjà aujourd'hui bâties et desservies par les réseaux et pour lesquelles une mutation à court-terme est envisagée. Il est souhaité permettre l'implantation de constructions et d'installations destinées à l'artisanat, à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, aux bureaux, aux commerces et à la restauration sur la partie sud du secteur de la Céreirède.



Secteur concerné par la modification

Au PLU actuellement en vigueur, cet ensemble de parcelles est inscrit en zone AUI4 où seules les activités hôtelières sont autorisées et l'emprise au sol est limitée à 50 %. Par conséquent, **un sous-zonage UI5 sera créé** pour permettre la mise en adéquation des destinations autorisées. De plus, pour favoriser sa reconversion, des ajustements seront apportés aux règles relatives à l'emprise au sol des constructions et les hauteurs avec les objectifs d'évolution du secteur qui est d'ores et déjà bâti.

De manière générale, dans la zone UI, l'emprise au sol des constructions est limitée à 80%. Cependant sur ce secteur UI5, l'emprise au sol sera réduite à 60%. Ceci permettra d'autoriser un projet qui augmentera la densité végétale et permettra de réguler les écoulements et ruissèlement en organisant une gestion des eaux pluviales à la parcelle.

A l'heure actuelle, la hauteur est limitée à 16 m pour les constructions sauf pour les équipements où la hauteur n'est pas réglementée. Cependant, au regard des futures activités susceptibles de venir s'implanter dans ce secteur, cette hauteur paraît faible. Celle-ci sera donc augmentée à 22 m. L'environnement global dans lequel s'inscrit le secteur est en partie artificialisé par la présence de nombreuses constructions hautes dont notamment des ouvrages d'art d'envergure (A9, ligne TGV, digue du Lez, lignes haute tension) qui peuvent, dans le cas des lignes à haute tension dépasser les 50 mètres. L'aménagement du secteur s'intégrera donc dans un environnement actuellement occupé par de grandes infrastructures avec un impact paysager d'ores et déjà fort. Des mesures d'accompagnement seront également mise en place comme la nécessité de 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 ». Ainsi, l'impact des hauteurs plus importantes permises par le règlement modifié seront limitées.

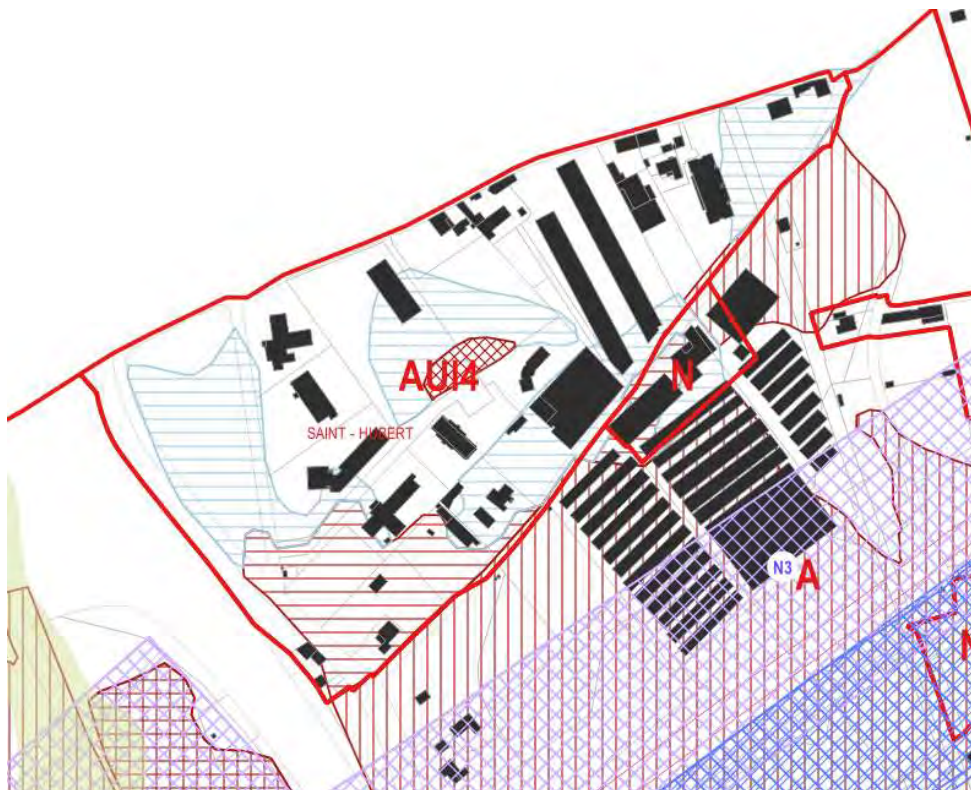
Enfin, la présence de bâtis raccordés aux divers réseaux urbains et d'accès existants permettent de justifier le passage d'une zone AU à une zone U à l'échelle des parcelles concernées.

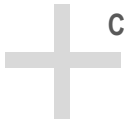
La présente modification consiste en la création d'un sous-secteur UI5 pour permettre une reconversion et une densification d'un ensemble déjà bâti et entraîne une modification du règlement écrit et du zonage du PLU.

2 | Incidence de la procédure sur les pièces du PLU

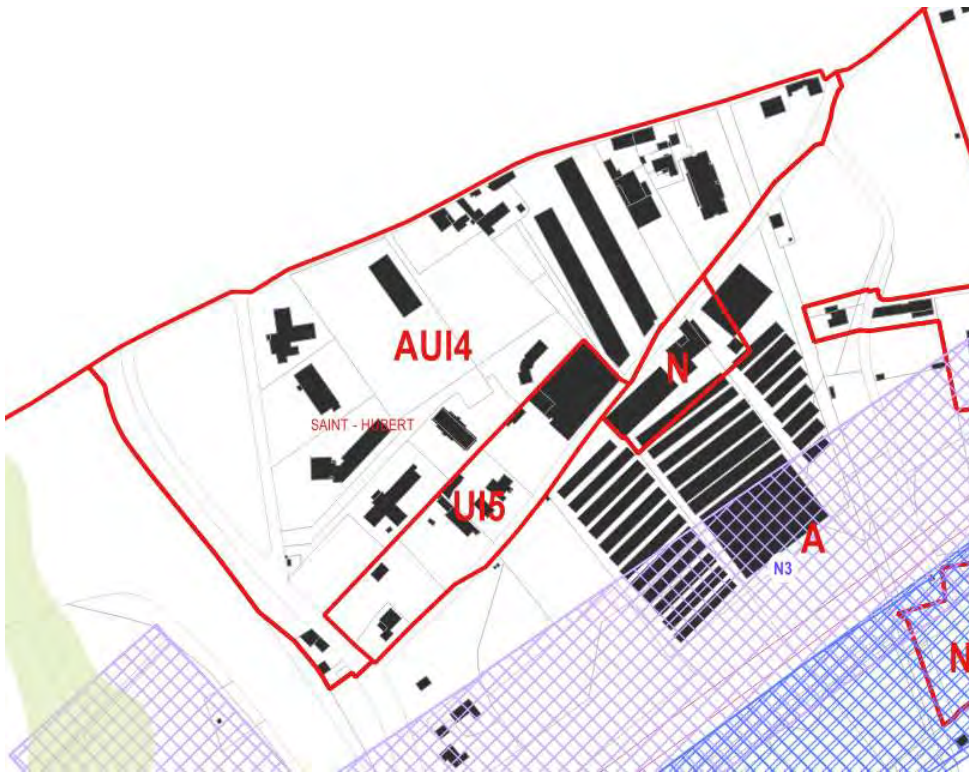
A | Incidence sur le règlement graphique du PLU

Le règlement graphique avant la modification du PLU





Le règlement graphique après la modification du PLU



B | Incidence sur le règlement écrit du PLU**Les modifications apportées au règlement écrit**

- + **Les éléments en noir, surligné en gris sont les nouvelles modifications apportées au règlement.**
- + Les éléments ~~barrés~~ sont supprimés
- + Les éléments en italique sont conservés

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UI**Caractère de la zone et des sous zones :**

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 caravaning, 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 projet d'ensemble prévoyant une mixité des destinations : commerces, services, habitations et équipements publics. L'habitat ne peut être autorisé que dans le cadre de résidences services.

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 1 m ;
- 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.

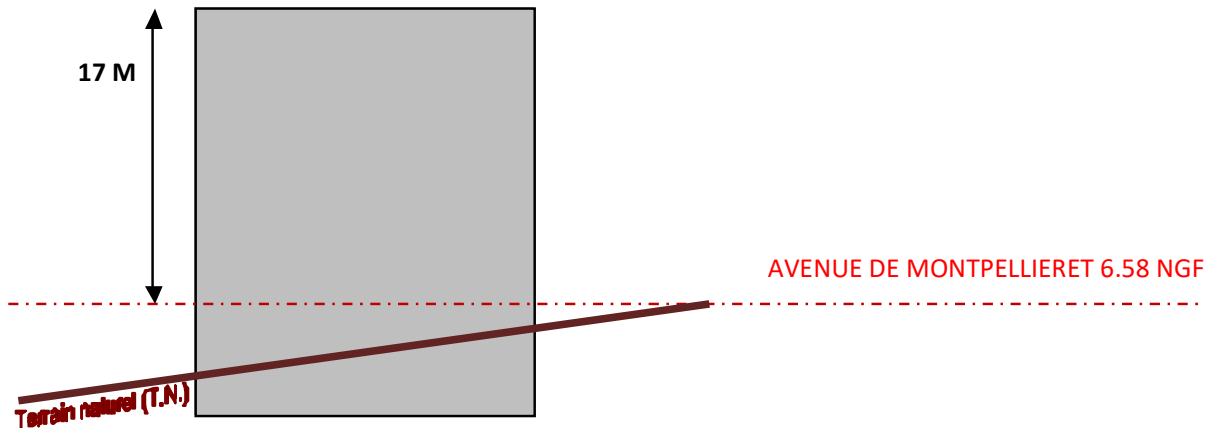
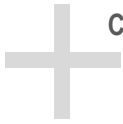
Article UI-10 - LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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.

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 ;
- 1,5 dans le sous-secteur UI2m.



Objet 3 : Extension de la zone UI2m pour poursuivre l'aménagement en continuité du Forum de Maurin

11 Objet et motif de la modification

La commune de Lattes, située en limite sud de la ville de Montpellier, bénéficie de l'attractivité que connaît le territoire métropolitain et se situe à proximité immédiate de plusieurs grandes infrastructures de transport : l'autoroute A9, la gare Sud de France... Entre ville équipée, littoral, et étangs, la commune propose un cadre de vie plaisant et attrayant pour les ménages. Ainsi, elle est sujette à :

- ▶ Un desserrement des ménages qui accroît la demande en logements et le besoin de résidences de petite taille,
- ▶ Une carence en logements locatifs sociaux,
- ▶ Un foncier rare et onéreux,
- ▶ La présence de ménages relativement aisés.

Le quartier de Maurin est historiquement un territoire agricole, composée de domaines éparses sur son territoire. Au fil du temps, ce quartier s'est développé, repoussant l'agriculture en dehors d'un tissu résidentiel qui s'est peu à peu renforcé.



Situé sur la partie ouest du territoire communal, Maurin présente un tissu d'emploi assez développé en particulier sur sa frange Est, le long de l'avenue du Montpelliéret. Tissu composé de nombreuses activités artisanales mais surtout marqué par la présence du Crédit Agricole du Languedoc et de la SAFER, activités « marqueurs » de l'histoire de ce quartier. Ce tissu d'activités est aujourd'hui vieillissant et pâtit d'aménagements de faibles qualités qui interrogent sur le maintien en l'état des activités en place dans un avenir proche.

La construction de ce quartier, par phases de développement différentes (la présence d'exploitations agricoles, puis la création de lotissements, et enfin l'arrivée de secteurs d'activités), explique la disparité de ce secteur, mais également son manque de centralité qui ne permet de mettre en lien les différents espaces.

Le site du projet jouxte le quartier existant « Nouveau Forum » construit en 2018. Le « Nouveau Forum », par sa situation sur l'Avenue Montpelliéret, constitue aujourd'hui un élément remarquable par son architecture, et structurant sur la voie, qui permet de définir l'entrée de ville de Maurin.

L'opération du Nouveau Forum s'est développée en L à l'angle de l'Avenue du Montpelliéret et de la rue du Lantissargues et amorcé le renouvellement d'un îlot central au cœur de Maurin qui assure aujourd'hui un rôle de centralité urbaine à l'échelle du quartier. **L'opération Nouveau Forum Extension a pour objectif de finaliser le renouvellement de cet îlot et renforcer cette centralité de quartier multifonctionnelle.**



Cette opération répond à l'enjeu communal :

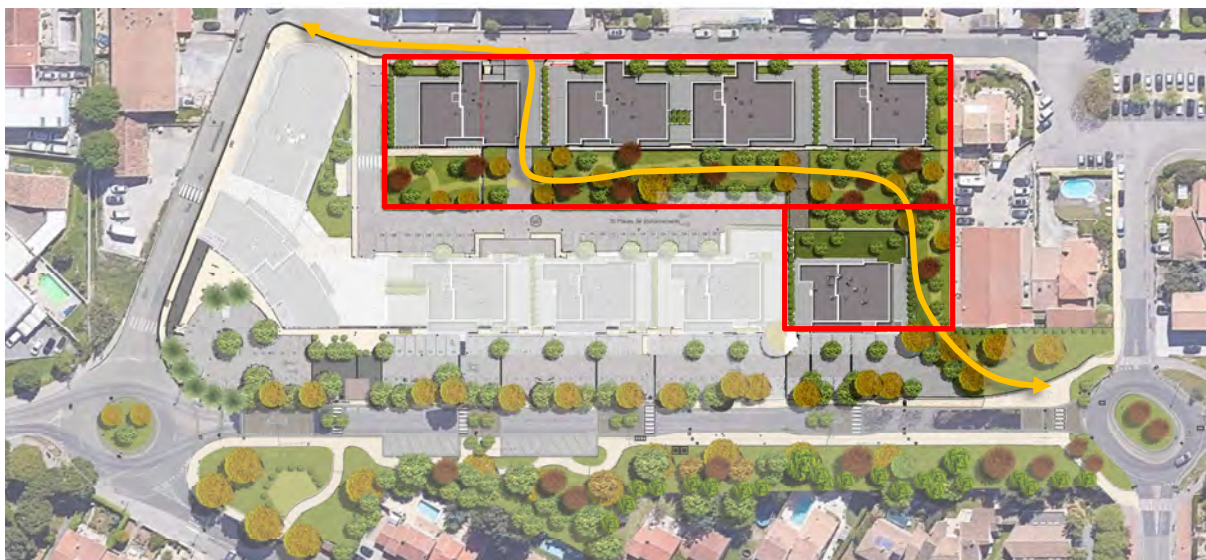
- ▶ D'introduire une mixité fonctionnelle plus importante dans un tissu historiquement monofonctionnel : résidentiel à l'Ouest de l'Avenue du Montpelliéret, économique et commercial à l'Est,
- ▶ De développer une entrée de ville structurante,
- ▶ De s'insérer en continuité du quartier existant, accompagnant le développement des commerces existants en rez-de-chaussée le long de l'Avenue Montpelliéret avec leurs stationnements dédiés,
- ▶ De développer la majorité des logements sur une voie secondaire et parallèle à celle-ci, la rue du Lantissargues.
- ▶ De favoriser le développement économique et la mixité urbaine à l'échelle de Maurin.

L'opération programmée prévoit une surface de plancher d'environ 9 900 m² et propose un programme mixte, s'insérant dans le paysage urbain, tout en gardant une qualité paysagère importante. Cette extension vient compléter l'offre proposée actuellement, notamment en matière de logements.

En effet, le projet d'extension prévoit la création d'environ 150 logements du T2 au T4.

Il est également prévu la création de surfaces commerciales d'environ 700 m² de surface de plancher en pieds d'immeuble et en continuité des locaux commerciaux de l'opération Nouveau Forum. Ces locaux se déploieront sur l'avenue du Montpelliéret principalement.

Périmètre du programme

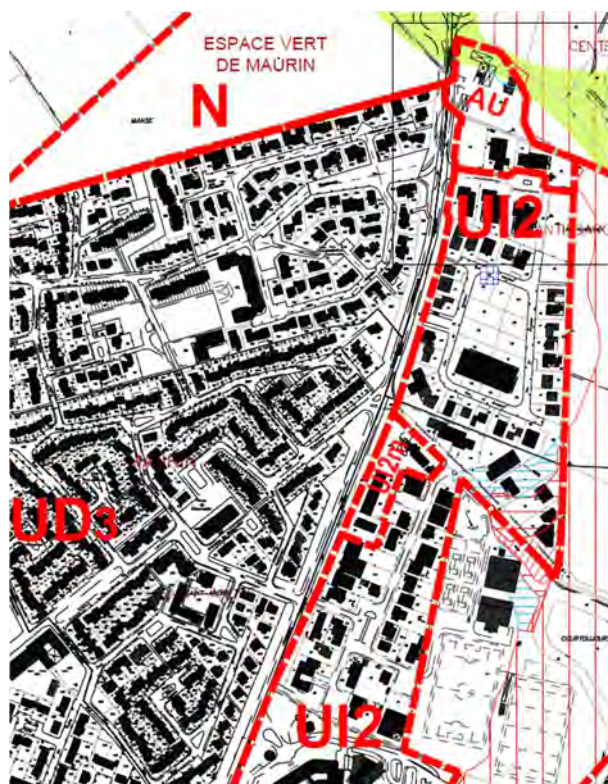


Les parcelles objets de l'opération « forum extension » sont situés en zone UI2.

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 ».

La zone UI2 correspond « 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 ».

Un sous-secteur UI2m avait été créé pour permettre la réalisation de l'opération « Nouveau Forum ». S'agissant d'une extension de cette opération selon des gabarits identiques, le règlement de la zone UI2m semble le plus adapté. Dans le sous-secteur UI2m, les constructions ne sont autorisées que dans le cadre d'un projet d'ensemble prévoyant une mixité des destinations : commerces, services, habitations et équipements publics. L'habitat ne peut être autorisé que dans le cadre de résidences services. L'opération Forum extension vise à faire muter l'îlot d'activité existant en opération à vocation mixte, il est donc proposé d'étendre le zone UI2m sur l'ensemble des parcelles concernées par l'opération « Forum extension ». De plus, les équipements publics prévus ayant été réalisés dans la première phase du forum, il n'est pas nécessaire de prévoir cette destination dans l'opération Forum extension.



La modification a donc pour objet d'étendre la zone UI2m sur l'ensemble des parcelles concernées et d'ajuster le règlement pour correspondre au plus juste des destinations attendues.

Le projet étant incompatible avec l'article 1 et 2 concernant les occupations et utilisations du sol, le règlement de la zone UI2m devra être ajusté. Les destinations de logement devront être permises afin de réaliser l'opération et de contribuer activement aux objectifs du PLH et notamment permettre la production de logements libres, en accession et aidés.

2 | Incidence sur le règlement du PLU

A | Incidence sur le plan de zonage

Afin de permettre la réalisation du projet il est nécessaire de modifier les pièces graphiques du règlement (zonage). Il est proposé d'étendre le sous-secteur UI2m sur les parcelles communales AY56, AY52, AY50, AY 19, AY49, AY46, AY47 correspondant à l'assiette du projet envisagé.

Les extraits ci-dessous présentent la traduction de cette modification dans le plan de zonage.



Extrait du plan de zonage avant modification



Extrait du plan de zonage modifié

A | Incidence sur le règlement écrit

Le règlement de la zone UI est donc ajusté pour permettre la réalisation de cette opération. Les règles de la zone sont ajustées de la manière suivante :

+ **Les éléments en noir, surligné en gris sont les nouvelles modifications apportées au règlement.**

+ Les éléments ~~barrés~~ sont supprimés

+ *Les éléments en italique sont conservés*

Ci-dessous les articles de la zone UI qui précisent les règles spécifiques au zonage indiqué UI2m :

Règlement applicable à 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 ;

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 caravaning, sauf ce qui est admis aux conditions de l'article UI-2 suivant ;
- Les terrains de stationnement de caravanes et stationnement isolé des caravanes, quel que 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 et d'intérêt collectif.

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 totalement 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 ~~et équipements publics. L'habitat ne peut être autorisé que dans le cadre de résidences 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.



Objet 4 : Intégration de la Servitude de Mixité Sociale (SMS) sur les zones U et AU

1 | Objet et motif de la modification

Globalement, le territoire métropolitain a un besoin de développement des logements locatifs sociaux, et individuellement la commune de Lattes ne fait pas défaut. En 2021, la commune comptabilisait 950 logements locatifs sociaux (LLS), soit 11% des résidences principales de la commune (alors que celle-ci est soumise aux obligations de 25% de LLS).

Face à ce constat, une nouvelle dynamique a été enclenché sur la commune de Lattes. Entre 2010 et 2015, le nombre de logements sociaux a augmenté d'environ 30%, ce qui traduit également l'effet positif du PLH de 2013 (imposant la servitude de mixité sociale Lattes).

Les efforts continuent aujourd'hui en matière de production de LLS. En effet, entre 2013 et 2017, ont été réalisés ou provisionnés 488 LLS financés sur Lattes. En 2017, Lattes arrive à 9% de LLS sur son parc de logement (dans l'agglomération hors Montpellier, le taux de LLS se situait à 10%).

Néanmoins, pour atteindre l'objectif de 25% de LLS sur Lattes, un déficit de 1 157 logements locatifs sociaux est encore à combler.

La demande restant relativement forte sur le territoire de Lattes, les efforts en production de logements locatifs sociaux doivent être maintenus.

Concernant les objectifs de production globale de logements sur la commune de Lattes, le PLH 2019-2024 définit une production de 2 100 à 2 400 logements entre 2019 et 2024, soit une moyenne de 350 à 400 logements par an. Il est également souhaité, une part minimum de 36% de logements locatifs sociaux au sein de la production neuve, et 17% en accession abordable.

On relève un effet positif de l'application du PLH sur la commune de Lattes, avec des résultats encourageants concernant la production de logements de manière globale, et notamment celle des logements locatifs sociaux. La commune reste néanmoins relativement carencée, notamment au regard des objectifs généraux qui lui sont imposés. L'évolution de l'offre en logements doit donc être encore accompagnée sur la commune et doit s'adapter à la demande grandissante notamment en matière de petits logements.

Lors de l'élaboration en 2009, le PLU imposait que dans l'ensemble des zones U et AU à vocation habitat (UA, UB, UD, AU), pour toute opération supérieure à une surface plancher de 2000 m², un taux de 25 % des logements réalisés soit attribué à du logement locatif social.

Les objectifs du Programme local de l'Habitat (PLH), assignés à la commune de Lattes pour la période 2019-2024, impliquent aujourd'hui d'adapter la servitude de mixité sociale telle qu'élaborée en 2009.

En effet, compte tenu des objectifs de rattrapage en matière de production locative sociale et des objectifs de production de l'ordre de 70 à 75 logements par an, dont 33% de logements locatifs sociaux (LLS) au minimum, il est proposé d'abaisser le seuil de déclenchement de cette servitude (surface de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 600 m²) et d'exiger une part de production plus importante (au moins 33% du nombre de logements et au moins 25% de surface de plancher affectés au LLS). Il s'agit également d'étendre cette disposition à toutes les zones autorisant du logement, en particulier les zones UI1m et UI2m.

Par la présente procédure de modification du PLU, il s'agit d'adapter le règlement écrit pour toutes les zones U et AU (UA, UB, UD, UI1m et UI2m, AU) autorisant de l'habitat. L'article 2 - « Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières » sera ainsi modifié : la règle existante sera remplacée par la règle suivante :

Conditions particulières relatives à la création de logements locatifs sociaux et/ou, le cas échéant, de logements en accession abordable dans les périmètres délimités dans les documents graphiques du règlement

- **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.

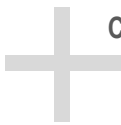
Le nombre de logement en accession abordable exigible est arrondi à l'entier le plus proche.

- **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.



2 | Incidence de la procédure sur les pièces du PLU

Le règlement des zones UA, UB, UD, UI et AU est donc ajusté. Les règles de la zone sont ajustées de la manière suivante :

+ **Les éléments en noir, surligné en gris sont les nouvelles modifications apportées au règlement.**

+ Les éléments ~~barrés~~ sont supprimés

+ *Les éléments en italique sont conservés*

A | Modification du règlement écrit

Modification de l'article 2 de la zone UA

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.*
- ~~Dans le cadre de la réalisation d'un programme de logements de 2 000 m² de SHON minimum, 25% de la SHON programmée doivent être affectés à du logement locatif aidé.~~

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.

Si les logements restant à autoriser à partir du 1er juillet 2022 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.*

Modification de l'article 2 de la zone UB

ARTICLE UB-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.*
- **Dans le cadre de la réalisation d'un programme de logements de 2 000 m² de SHON minimum, 25% de la SHON programmée doivent être affectés à du logement locatif aidé.**

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.**

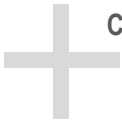
Le nombre de logement en accession abordable exigible est arrondi à l'entier le plus proche.

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

Modification de l'article 2 de la zone UD

ARTICLE UD-2 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.

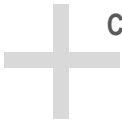
Le nombre de logement en accession abordable exigible est arrondi à l'entier le plus proche.

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.
- ~~Dans le cadre de la réalisation d'un programme de logements de 2 000 m² de SHON minimum, 25% de la SHON programmée doivent être affectés à du logement locatif aidé.~~

Modification de l'article 2 de la zone UI

ARTICLE UI-2 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 et équipements publics.

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.

Modification du caractère de la zone et des sous zones de la zone AU

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 ~~comportant au moins 30% de logements locatifs sociaux et au moins 20% de logements en accession abordable~~, 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.

Modification de l'article 2 de la zone AU

ARTICLE AU-2 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 ;
- **Dans le cadre de la réalisation d'un programme de logements de 2 000 m² de SHON minimum, 25% de la SHON programmée doivent être affectés à du logement locatif aidé ;**
- ~~En zone AUb, dans le cadre de la réalisation d'un programme de logements de 2 000 m² de SHON minimum, 30% de la SHON programmée doit être affectés à du logement locatif social. Lorsqu'un projet fait partie d'une opération d'aménagement d'ensemble (type ZAC, lotissement,) l'obligation d'affecter 30% de la surface au logement social s'applique de manière globale à l'ensemble des surfaces d'habitation prévues dans l'opération ;~~
- 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.
- ~~Dans tout programme de plus de 12 logements ou de plus de 800 m² de surface de plancher, il est exigé au moins 30% de logements locatifs sociaux et au moins 20% de logements en accession abordable. Lorsque le projet fait partie d'une opération d'aménagement d'ensemble, l'obligation de 30% au moins de logements locatifs sociaux et de 20% au moins de logements en accession abordable s'applique de manière globale à l'ensemble du programme de logements de l'opération.~~
- 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.



Incidence de la procédure sur l'environnement

A | Objet 1 : Suppression du PPRI dans le plan de zonage

La suppression des informations périmées du Plan de Prévention du Risque inondation (PPRI) dans le règlement graphique du PLU n'a aucune incidence sur l'environnement. En effet, le PPRI étant une servitude d'utilité publique, il reste applicable et prime sur le règlement du PLU. Le PPRI en vigueur est conservé dans les annexes du PLU et mention est faite dans le règlement écrit lorsqu'une zone est concernée par son application.

B | Objet 2 : Création d'un sous-zonage UI5 sur le secteur de la Céreirède

La création d'un sous zonage UI5, entraîne une modification des destinations, des coefficients d'emprises au sol ainsi que des hauteurs sur un secteur déjà urbanisé, en vue d'autoriser sa requalification :

- ▶ Diminution de l'emprise au sol de 80% à 60% au profit des espaces libres (favorable à la gestion des eaux de pluie)
- ▶ Autoriser des hauteurs de constructions jusqu'à 22 m, contre 16 m dans le règlement actuel.

La modification de la hauteur pourrait engendrer des impacts paysagers. Cependant, l'impact sera limité notamment par la présence de constructions hautes dont des ouvrages d'art d'envergure (A9, ligne TGV, digue du Lez, lignes haute tension) pouvant dépasser 50 mètres, et la mise en place de mesures d'accompagnement et d'insertion paysagère dans les architectures.

L'adéquation de la ressource en eau potable avec les besoins supplémentaires estimés est confirmée par la Régie des Eaux de Montpellier Méditerranée Métropole (cf. annexe).

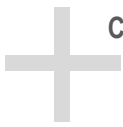
C | Objet 3 : Extension de la zone UI2m pour poursuivre l'aménagement en continuité du Forum de Maurin

La modification du zonage au niveau de la zone UI2 au cœur de Maurin, vise à permettre la poursuite de l'aménagement du quartier en cohérence avec l'opération récente du Forum, par un passage en zone UI2m comme cette dernière. Le secteur est déjà urbanisé, aujourd'hui sa vocation principale est l'activité, la modification va permettre de poursuivre le développement de la mixité et répondre ainsi aux objectifs fixés par le PLH, en y développant une opération de logements.

L'adéquation de la ressource en eau potable avec les besoins supplémentaires estimés est confirmée par la Régie des Eaux de Montpellier Méditerranée Métropole (cf. annexe).

D | Objet 4 : Intégration des servitudes de mixité sociale en zones U et AU

La modification du règlement écrit dans les zones à vocation d'habitat (UA, UB, UD, UI1m et UI2m et AU) permet de répondre aux objectifs fixés par le PLH. Cet objet n'entraîne pas d'incidences notables sur l'environnement.



Annexe : situation de l'alimentation en eau potable de Lattes et Pérois et perspectives d'évolution



Référence:		Date:	24/01/2023
Rédacteur:	AJE	Destinataire:	3M-PDU-DPEAT
Approbateur:	AVE	Visa:	

Situation de l'alimentation en eau potable de Lattes et Pérois et perspectives d'évolution

Le projet de modification n°4 du PLU de Lattes a fait l'objet d'un avis de la mission régionale d'Autorité environnementale de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (MRAe) en date du 16 décembre 2022. La présente note a pour objet de démontrer de l'adéquation de la ressource en eau potable avec les besoins supplémentaires induits par la modification du PLU.

Description succincte de l'alimentation en eau potable de Lattes et Pérois

Les communes de Lattes et Pérois sont alimentées par les réseaux de Pays de l'Or Agglomération depuis l'usine de potabilisation de Vauguières située sur la commune de Maugeu, via une dizaine de points de livraison.

La distribution de l'eau sur la commune de Lattes s'effectue sur trois étages de pression :

- Une distribution supprimée via la station de Saint-Jean alimentée par POA
- La zone de Boirargues Nord alimentée depuis POA au niveau du réservoir de Boirargues via la cheminée d'équilibre de Boirargues
- Les lieux dits « Puech Radier » et « La Jasse » alimentés depuis l'étage 57 de la ville de Montpellier (secteurs très réduits)

La distribution de l'eau sur la commune de Pérois s'effectue principalement sur un seul étage de pression, l'eau venant directement depuis l'adduction de l'usine de potabilisation de Vauguières (POA).

Les secteurs d'alimentation faisant l'objet de la MEC 4 du PLU de Lattes (Maurin, Céreirède) sont alimentés par Pays de l'Or Agglomération via la station de surpression de Saint-Jean.

Convention d'alimentation en eau potable conclue entre POA et 3M

La convention d'alimentation en eau potable conclue entre POA et 3M en date du 2 janvier 2013 prévoit :

- Un volume minimal annuel appelé par Lattes et Pérois de 2 250 000 m³/an (soit un volume moyen journalier de 6165 m³/j)
- Un volume journalier de pointe du mois de pointe de 6850 m³/j pour Lattes
- Un volume journalier de pointe du mois de pointe de 3800 m³/j pour Pérois

(Au total, le volume journalier de pointe du mois de pointe ne doit pas excéder 10 650 m³ par application de la convention.)

Elle est valide jusqu'au 31/12/2023.



Evaluation des besoins supplémentaires à court terme

A court terme (horizon 2 à 4 ans), les projets ci-dessous viendront augmenter la consommation en eau :

Commune	Projet	Caractéristique	Evaluation des besoins en eau (m ³ /j)
Lattes	Forum Maurin	150 logements	70
Lattes	Ode à la mer (secteur Hauts de Lattes et sud avenue des Platanes)	700 logements	326
Lattes	Secteur Cereidede- UI5	Environ 40 salariés + activité	2 + marge activité (50 m ³ /j ?)
Pérols	Ecolodge Méjean	(480 EH)	223
Pérols	Triangle Avranche	Environ 40 salariés	2
Total Lattes			+ 448 m ³ /j
Total Pérols			+ 225 m ³ /j

Hypothèses

- Nombre d'habitants par logement : 2,2 hab/lgt.
- Consommation AEP par habitant : 180 l/j/hab
- Besoin salarié de 50 l/j/hab
- Rendement des réseaux AEP : 85 %.

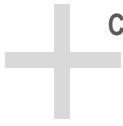
Capacité à satisfaire ces besoins à court terme

Sur ces 2 communes, alors que les volumes moyens journaliers mis en distribution avaient tendance à augmenter entre 2018 et 2020 (jusqu'à 6882 m³/j en moyenne 2020), ils ont diminué en 2021 (6120 m³/j) et 2022 (5990 m³/j) et constituent le fruit de la recherche et réparation de fuites sur réseau.

En 2022, le volume mis en distribution sur Lattes et Pérols s'établit ainsi à 2 186 000 m³ environ, inférieur au seuil minimal de la convention.

Le volume journalier du mois de pointe s'établit à 4934 m³/j à Lattes et 3 707 m³/j à Pérols. Le volume journalier de pointe des 2 communes n'est par contre pas connu. Il est cependant estimé ci-dessous.

	2022				
	VJ Moyen (m ³ /j)	VJ MDP (m ³ /j)	Cp MDP	Estimation VJP (m ³ /j)	Estimation Cp VJP
Lattes	3 659	4 934	1,3	5 345	1,5
Pérols	2 331	3 707	1,6	4 277	1,8
Total	5 990	8 641	1,4	9 622	1,6



Avec les besoins supplémentaires établis plus haut, le volume journalier de pointe est ainsi estimé à :

- 5 793 , arrondi à 5 800 m³/j sur Lattes (6 850 conventionné)
- 4502 , arrondi à 4 500 m³/j sur Pérols (3 800 conventionné)

Au total cela représente un besoin de 10 300 m³/j. Il est inférieur à ce qui avait été défini dans la convention pour Lattes, et supérieur pour Pérols. Au total, il est cependant inférieur à ce qui est contractualisé à l'heure actuelle en pointe.

Evaluation sur le plus long terme

Sur le plus long terme, des échanges sont en cours entre Pays de l'Or Agglomération et la Régie des eaux afin de conclure à une nouvelle convention qui prendra la suite de la convention en cours.

Un schéma directeur a été établi en vue de l'alimentation du large secteur Ode à la mer, comparant plusieurs scénarii. Le scénario retenu consiste en la pérennisation l'alimentation en eau potable de Lattes et Pérols par Pays de l'Or Agglomération, sécurisée par la construction d'un réservoir sur l'usine de potabilisation de Vauguières. Les besoins en pointe (estimés au total autour de 16 000 m³/j en mois de pointe à l'horizon 2045), sont inférieurs à ceux que Pays de l'Or Agglomération avait considéré dans leur schéma directeur d'alimentation en eau potable (18 000 m³/j).

Conclusion sur les secteurs Maurin et Cerereide

Par la présente, la Régie des Eaux atteste de la capacité d'alimentation en eau potable des secteurs et des besoins supplémentaires induits par la modification M4 du PLU selon l'évaluation menée plus haut.

Fait à Montpellier le 24/01/2023

Le Directeur Urbanisme, Prospective et
Environnement

Arnaud VESTIER

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 caravaning, 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 caravaning ;
- 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, ou 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.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UD

UD

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 caravaning, 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 DESERTE 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.

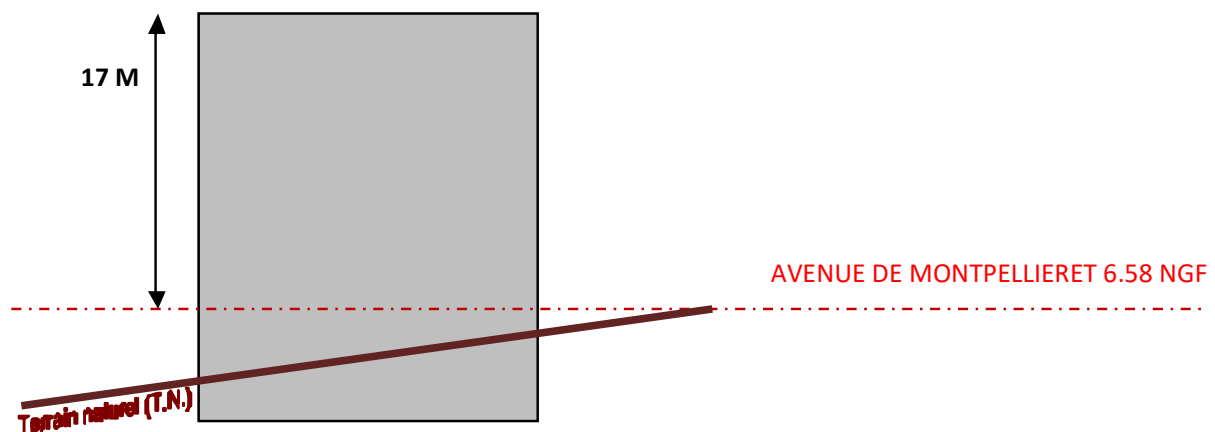
ARTICLE UI-10 - LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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 :

- o Le long de l'espace public : de treillis soudé, grillages simples ou fils grillagés accompagné de haies vives formées de végétaux d'essences variées ;
- o 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'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.

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 PRIVÉES ET D'ACCÈS 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 toute 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

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUI

AUI

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 DESERTE 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.

Réervations 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

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 caravaning, 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 règlementaires 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

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 caravaning, 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.

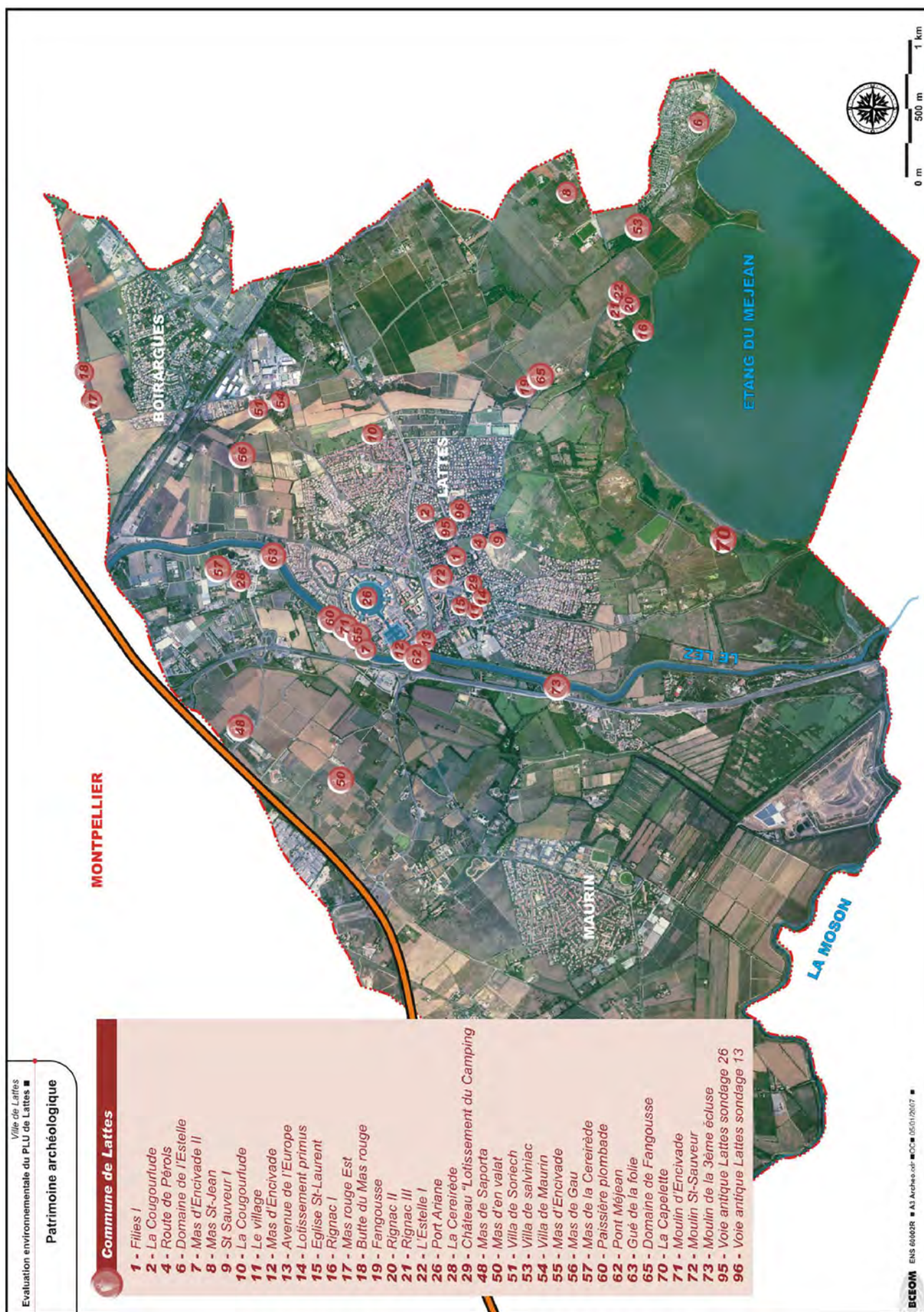
ANNEXE REGLEMENTAIRE

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



Mesures constructives relatives au risque de retrait gonflement des argiles

PLU

III - PLAN DE ZONAGE PARTIE Nord Ech : 1/5 000

- Limites de zones
- U** Zones urbanisées
- AU** Zones à urbaniser
- A** Zones agricoles
- N** Zones naturelles
- Emplacements réservés
- Espaces Boisés Classés
- 300 m. Zone de bruit des infrastructures de transport terrestre
- 100 m. Zone non aedificandi
- Eléments du paysage identifiés L. 123.1.7 :**
- Corridors verts
- Ilôt à protéger et à mettre en valeur au titre de l'Art. 123.1 A1.7

PLU approuvé par DCM du 12 mars 2009
 1ère modification simplifiée approuvée par délibération du 28 juin 2010
 1ère modification approuvée par délibération du 14 avril 2011
 2ème modification approuvée par délibération du 3 mai 2012
 1ère révision simplifiée approuvée par délibération du 3 mai 2012
 2ème révision simplifiée approuvée par délibération du 19 septembre 2013
 2ème modification simplifiée approuvée par délibération du 16 décembre 2015
 3ème modification approuvée par délibération du 24 novembre 2016
 Mise en compatibilité (MAERA) approuvée en Conseil de Métropole du 18 décembre 2019
 3ème modification simplifiée approuvée en Conseil de Métropole du 31 mai 2022
 4ème modification approuvée en Conseil de Métropole du



PLU

Plan Local d'Urbanisme
2ème REVISION DU POS

V.1 - PLAN DE ZONAGE
Ech : 1/10 000

PLU approuvé par DCM du

Mairie de Lattes - service urbanisme
tel: 04 67 99 74 80 / fax: 04 67 99 77 83

--- Limites de zones

U Zones urbanisées

AU Zones à urbaniser

A Zones agricoles

N Zones naturelles

Emplacements réservés

Espaces Boisés Classés

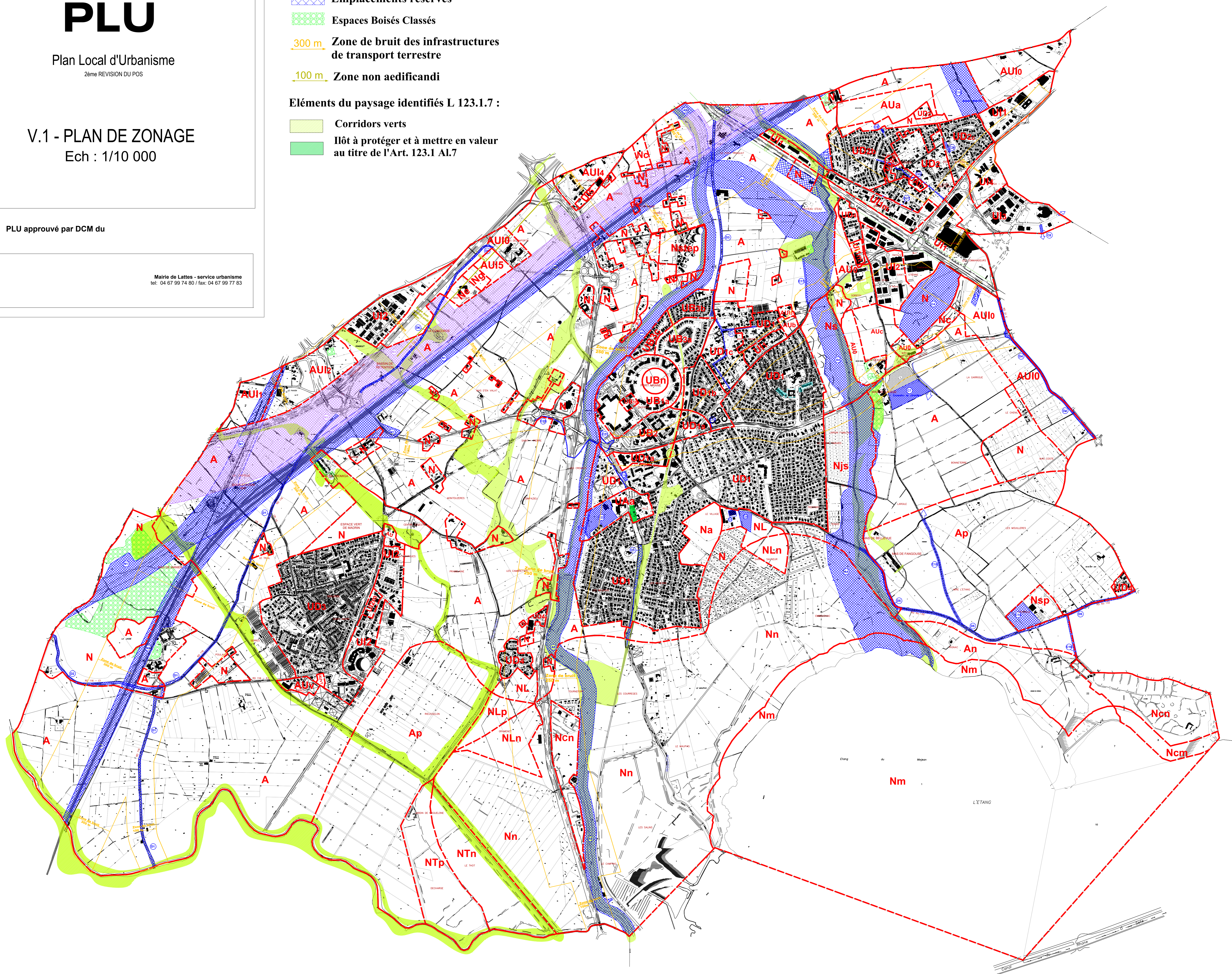
300 m Zone de bruit des infrastructures de transport terrestre

100 m Zone non aedificandi

Éléments du paysage identifiés L 123.1.7 :

Corridors verts

Îlot à protéger et à mettre en valeur au titre de l'Art. 123.1 Al.7



PLU

Plan Local d'Urbanisme

III - PLAN DE ZONAGE PARTIE Sud Ech : 1/5 000

- Limites de zones
- U Zones urbanisées
- AU Zones à urbaniser
- A Zones agricoles
- N Zones naturelles

- Emplacements réservés
- Espaces Boisés Classés
- 300 m. Zone de bruit des infrastructures de transport terrestre
- 100 m. Zone non aedificandi

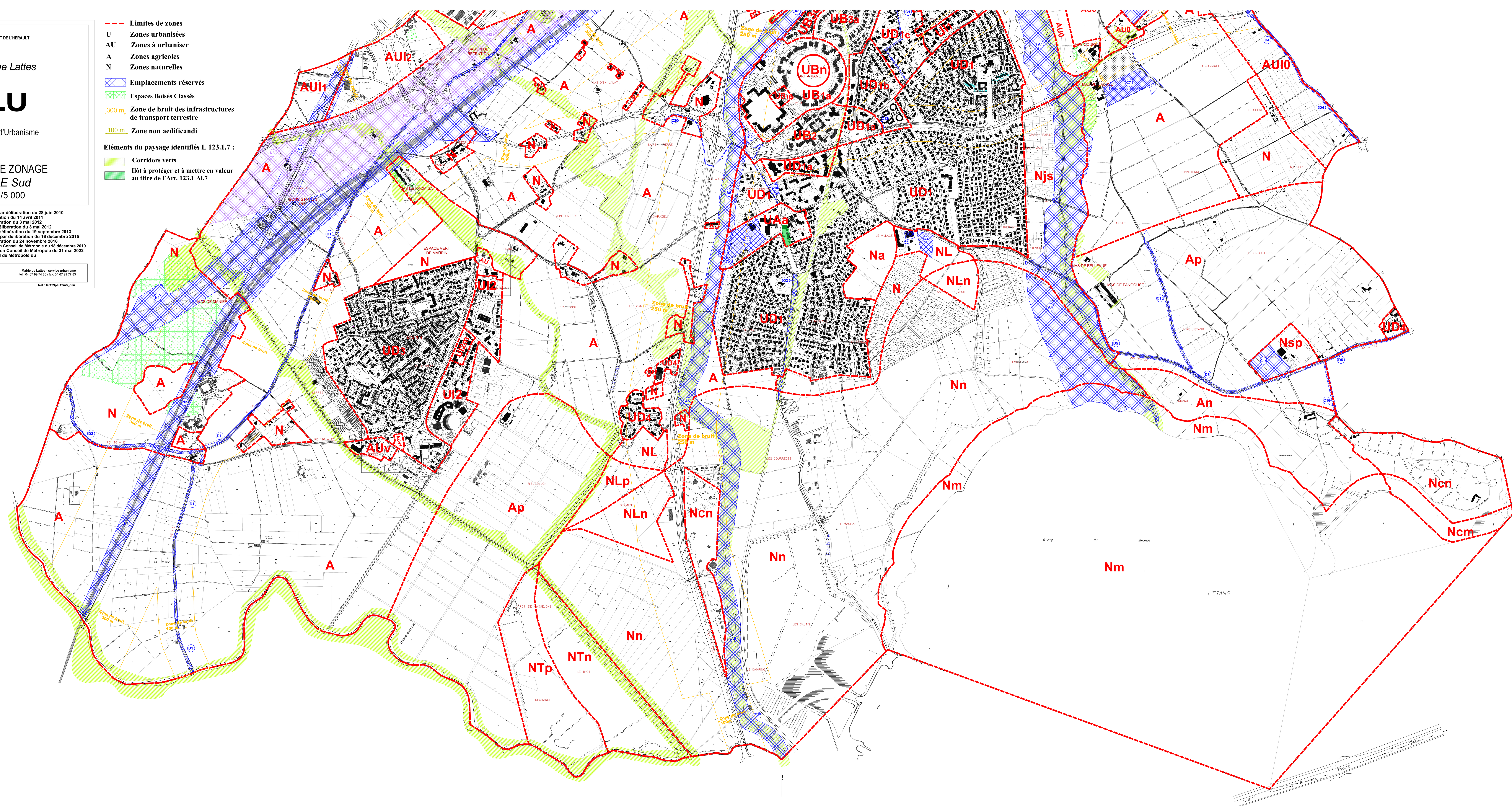
Éléments du paysage identifiés L. 123.1.7 :

- Corridors verts
- Ilôt à protéger et à mettre en valeur au titre de l'Art. 123.1 A1.7

PLU approuvé par DCM du 12 mars 2009
 1ère modification simplifiée approuvée par délibération du 28 juin 2010
 2ème modification approuvée par délibération du 14 avril 2011
 3ème modification approuvée par délibération du 3 mai 2012
 2ème révision simplifiée approuvée par délibération du 19 septembre 2013
 2ème modification simplifiée approuvée par délibération du 19 décembre 2015
 3ème modification approuvée par délibération du 24 novembre 2016
 Mise en compatibilité (MAERA) approuvée en Conseil de Métropole du 18 décembre 2019
 4ème modification simplifiée approuvée en Conseil de Métropole du 31 mai 2022
 4ème modification approuvée en Conseil de Métropole du

Mairie de Lattes - service urbanisme
 tél : 04 67 99 74 80 / fax : 04 67 99 77 83

Ref : lat23plu12n3_dsn



Commune de Lattes

Délibération : Del2023-004

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS, le premier février, le Conseil Municipal de la Commune de LATTES dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à Salle du Conseil Municipal, sous la présidence de Monsieur Cyril MEUNIER, Maire.

Nombre de Conseillers Municipaux en exercice : 33

Date de convocation du Conseil Municipal : 26 janvier 2023.

OBJET: MODIFICATION N°4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) : AVIS DE LA COMMUNE

PRESENTS : M. MEUNIER, Mme ALVAREZ, M. PASTOR, Mme REBOUL, Mme PLANCKE, M. MODOT, M. JOUVE, Mme JIMENEZ, M. BATTIVELLI, Mme AUBY, Mme PLANTIER, M. CANDELA, Mme GENTE, Mme PRIEU, M. FABIANO, Mme MARTINEAU, Mme GRANADOS, M. BORELLO, M. PLANCHOT, Mme KESSAS, M. FOURCADE, M. RHUL, Mme BERRENGER, Mme JANNUZZI

EXCUSES : M. ANDREU, M. CAPEL, Mme MARGUERITTE, M. ACQUAVIVA, Mme GUARINIELLO, Mme LAMARQUE, Mme LECOINTE, M. BERULLIER, M. BOUZAT

Par délibération du 20 septembre 2022, le Conseil Municipal a approuvé la modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme qui portait sur les objets suivants :

- Objet 1 : Retrait du PPRi sur le document graphique du PLU,
- Objet 2 : Suppression des règles de recul relatives à la Voie Ferrée d'Intérêt Local (VFIL),
- Objet 3 : Création d'un sous-secteur UI5 sur le secteur Céreirède,
- Objet 4 : Extension du périmètre du sous-secteur UI2m pour poursuivre l'aménagement en continuité du Forum de Maurin et permettre la création d'environ 150 logements et 700 m² de surface commerciale,
- Objet 5 : Intégration de la Servitude de Mixité Sociale sur les zones U et AU à savoir :
 - Pour les Logements Locatifs Sociaux (LLS) : tout projet supérieur ou égal à 600 m² devra prévoir au moins 33 % du nombre de logements en LLS et au moins 25 % de surface de plancher,
 - Pour les Logements en Accession Abordable (LAA) :
 - En dehors des ZAC : tout projet supérieur ou égal à 2 000 m² doit prévoir au moins 20 % du nombre de logements en LAA dont au moins 50 % en PSLA (Prêts Sociaux Location-Accession) ou BRS (Baux Réels Solidaires),
 - Dans les ZAC : tout projet supérieur ou égal à 2 000 m² doit prévoir au moins 20 % du nombre de logements en LAA dont au moins 80 % en PSLA (Prêts Sociaux Location-Accession) ou BRS (Baux Réels Solidaires).

Suite à l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale, il est envisagé de supprimer l'objet 2 et de compléter le dossier de l'objet 4 par des éléments relatifs au dimensionnement de la ressource en eau par rapport au nombre de logements créés.

Le Conseil Municipal après avoir délibéré sur cette affaire :

- Abroge la délibération n° Del2022-409 du 20 septembre 2022 relative à l'avis de la Commune sur la modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme (PLU),
- Emet un avis favorable à la modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Lattes,

Commune de Lattes

- Autorise Monsieur le Maire à signer tous les documents relatifs à cette affaire.

À l'issue d'un vote à main levée, la présente délibération est adoptée à l'unanimité.

FAIT ET DELIBERE A LATTES, les jours, mois et an que dessus.

Mme PRIEU,
Secrétaire de Séance.



Monsieur Cyril MEUNIER,
Maire.



Certifié exécutoire par le Maire compte tenu de la

Réception en Préfecture le 02/02/2023

Et de la publication le 02/02/2023



Direction Générale des Services
DGA – Aménagement du Territoire
Pôle des Solidarités Territoriales / DAT

Dossier suivi par : Louise Diraison
Références : D23-000419
T : 04.67.67.44.73
E : ldiraison@herault.fr

Montpellier, le 28 FFV 2023



MONSIEUR MICHAEL DELAFOSSÉ
PRESIDENT DE MONTPELLIER
MEDITERRANEE METROPOLE
HOTEL DE METROPOLE
50 PLACE ZEUS
34 961 MONTPELLIER CEDEX 2



Monsieur le Président,

Conformément à l'article L.153-40 du Code de l'urbanisme, vous avez sollicité, par courrier reçu le 14 février 2023, l'avis du Conseil départemental de l'Hérault, dans le cadre du projet de deuxième version de la modification N°4 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Lattes.

Sur cette nouvelle version, le Département n'a pas de remarques particulières, hormis les précédentes observations émises dans notre dernier courrier d'avis (16 novembre 2022) :

- bien qu'il soit stipulé que le PPRI figure en annexe, le dossier proposé ne le comporte pas,
- le plan du PPRI n'étant plus intégré aux zonages du PLU, la lecture du règlement n'est pas facilitée.

Dans le règlement, en lieu et place du terme « reporté sur le plan de zonage » il serait utile de noter « voir les annexes » et de les prévoir à cet effet.

En conclusion, au titre des compétences obligatoires du Département, nous émettons un **avis favorable** à votre projet de Plan Local d'Urbanisme.

Nous vous prions de bien vouloir agréer, Monsieur le Président, l'expression de nos salutations les meilleures.

Pour le Président et par délégation,
Le Directeur général adjoint en charge
de l'aménagement du territoire,


Dominique JAUMARD

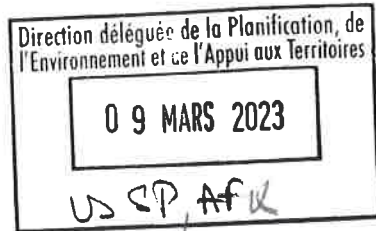


**Chambre
de Métiers
et de l'Artisanat**
OCCITANIE / PYRÉNÉES-MÉDITERRANÉE
HÉRAULT



1905473

Le Président



Monsieur le Président
Montpellier Méditerranée Métropole
Direction Projet et Planification Territoriale
50 place Zeus – CS 39556
34961 MONTPELLIER CEDEX 2

Affaire suivie par **O. Gestin**

Montpellier le jeudi 2 mars 2023

☎ : 04 67 72 72 00
N/Réf. : OG/VG/IT
V/Réf. : CM/AR/CFr/AFK/SG/LC 2023-02-08
Objet : modification PLU n°4 Lattes

Monsieur le Président,

Nous accusons réception du dossier PLU de la commune de Lattes notifiant une nouvelle version du projet de modification.

Après consultation du projet présenté, je vous informe que le dossier n'appelle aucune observation de la part de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat de l'Hérault.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes sentiments distingués.

Christian POUJOL

Président de la Chambre de Métiers
et de l'Artisanat de l'Hérault
Vice-Président de la CMAR Occitanie



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Liberté - Égalité - Fraternité

CHAMBRE DE MÉTIERS ET DE L'ARTISANAT DE RÉGION OCCITANIE /PYRÉNÉES-MÉDITERRANÉE

59 ter chemin Verdale 31240 Saint-Jean · +33 5 62 22 94 22 · crma@crma-occitanie.fr · www.crma-occitanie.fr
SIREN 130 027 931 00018

HÉRAULT

154 rue Bernard Giraudeau - CS 59999 - 34187 Montpellier Cedex 4 · 04 67 72 72 00 · chambredemetiers@cma-herault.fr · www.cma-herault.fr

Antenne de Béziers : 218 rue Max Jacob, ZAC de Montimaran, CS 646 - 34536 Béziers Cedex · 04 67 62 81 40

Antenne de Clermont-l'Hérault : 3 avenue Raymond Lacombe - 34800 Clermont-l'Hérault · 04 67 88 90 80

Antenne de Lunel : Pôle Via Innova, 177 B avenue Louis Lumière, ZA Espace Littoral - 34400 Lunel · 04 67 83 49 49

SIRET 130 027 931 00931

Décret n° 2020-1416 du 18 novembre 2020