CHAPITRE II
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC

Extrait du rapport de présentation :
« Caractère de la zone :
La zone UC est une zone urbaine générale de densité moyenne correspondant globalement aux extensions urbaines de la commune réalisées depuis la seconde moitié du 20ème siècle, sous forme de constructions individuelles isolées ou groupées. Elle est affectée principalement à l'habitat, ainsi qu'à des services et activités diverses.
Elle comprend deux secteurs :
- *un secteur UCa, correspondant à la partie incluse dans le périmètre de protection modifié des monuments historiques ;*
- *un secteur UCb, correspondant à la partie non incluse dans le périmètre de protection modifié des monuments historiques »*

Dispositions règlementaires

Toutes les occupations et utilisations du sol admises sont soumises aux dispositions règlementaires des servitudes d'utilités publiques grevant le territoire communal, annexées au PLU. Notons que cette zone est en partie concernée par le risque inondation identifié par le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRi) du bassin versant de l'étang de Thau – Commune de Poussan. Le zonage règlementaire du risque a été reporté sur les plans de zonage du PLU à titre indicatif[1]. Sur ces secteurs, il convient de se reporter au zonage réglementaire et au règlement du PPRi, en annexe du PLU.

SECTION I- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC -1OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions ayant la destination suivante :
- Industrie ;
- Fonction d'entrepôt ;
- Artisanat ne respectant pas les conditions fixées à l'article UA 2

Est également interdit le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux sur le linéaire commercial identifié sur les plans de zonage.
Sont également interdites les occupations et utilisation du sol suivantes :
- les terrains de campings et de caravaning, les terrains de stationnement des caravanes ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement ne respectant pas les conditions fixées à l'article UC2.
- Les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités à la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.

1 Le report des zones de risque sur les plans de zonage du PLU est réalisé à titre informatif. Dans le cadre de l'analyse des autorisations d'urbanisme, il conviendra dans tous les cas de se reporter au zonage réglementaire du PPRi en annexe du PLU, qui a seul valeur juridique en la matière.

ARTICLE UC–2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises les constructions ayant la destination suivante :

- Artisanat, à condition :
  - qu'elles ne soient pas de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de leur situation, de leurs caractéristiques, de leur importance ou de leur implantation à proximité d'autres installations ;
  - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises.
- Habitat, à condition :
  - que dans l'ensemble de la zone, tout programme de logements comportant au moins 6 logements doit prévoir d'affecter au logement social aidé au moins 30% du dit programme (arrondi au chiffre entier le plus proche ou supérieur) .
  - Les affouillements et exhaussements de sol peuvent être admis à condition d'être nécessaires à la réalisation d'un projet admis sur la zone et à condition de ne pas porter atteinte au respect du caractère architectural et archéologique du secteur.
  - Les installations classées pour la protection de l'environnement peuvent être admises à condition que leur implantation et leur exploitation soient compatibles avec la sécurité et la salubrité publique.
  - Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du réseau public de transport d'électricité, ainsi que les affouillements et les exhaussements qui leur sont liés.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC-3 ACCES ET VOIRIE

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.

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.

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 et passages doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir.

L'emprise des voiries devra respecter une largeur de 6 mètres.

Toute nouvelle voie doit bénéficier d'au moins deux débouchés, conçus en cohérence avec la trame viaire existante. Exceptionnellement, en cas d'impossibilité technique, des voies nouvelles en impasse pourront être admises à condition qu'elles soient aménagées dans leur partie terminale en une placette de retournement.

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 UC-4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

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 alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la règlementation en vigueur.

Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement, qui ne peut recevoir que les eaux domestiques ou des effluents de même nature et composition.

Les rejets d'eaux claires (eaux pluviales, drainage, eaux de ruissellement des cours et terrasses, eaux de vidange de piscines et cuves ou rejets de pompe à chaleur,...) ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau séparatif des eaux usées.

Les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives ou effluents septiques en provenance de fosses sont également prohibés, sauf prétraitement conformes aux dispositions des textes en vigueur.

Eaux usées artisanales ou commerciales :

Le déversement dans les égouts des effluents autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal ou commercial, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire de réseau. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus. En zone inondable, les branchements d'assainissement doivent être munis de clapets anti-retour, et les tampons d'assainissement verrouillables de façon à ne pas se soulever lors de la mise en charge.

Eaux pluviales

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, le constructeur doit réaliser sur son terrain les dispositifs appropriés permettant l'évacuation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet.

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

Dans tous les cas, seront à privilégier :

- les dispositifs visant à retenir et 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.

De manière générale, sur l'ensemble du territoire communal, toute opération d'urbanisation nouvelle devra prévoir des mesures compensatoires suffisantes pour permettre une rétention des eaux pluviales dans la proportion de 120 litres/m² imperméabilisé *(extrait du PPRi)*.

Dans les secteurs concernés par le risque inondations, les mesures prises pour la gestion des eaux pluviales devront respecter les dispositions obligatoires définies par le PPRi du bassin versant de l'étang de Thau – Commune de Poussan.

L'ensemble des prescriptions et recommandations destinées à améliorer ou du moins ne pas aggraver la situation actuelle par les nouveaux aménagements et développements urbains sur la commune de Poussan sont précisées dans le schéma directeur de gestion des eaux pluviales du bassin versant de la Vène et le schéma directeur de gestion des eaux pluviales communal (annexés au PLU) et devront être respectées. Notamment :

- toute nouvelle imperméabilisation ou imperméabilisation des sols devra s'accompagner de systèmes compensatoires dimensionnés en application des prescriptions de la MISE, avec un débit de fuite calculé sur la base de 25 l/s par hectare de surface active au plus.

- Ces systèmes pourront être des bassins de rétention, collectif dans le cadre d'un lotissement ou individuel, ou bien des dispositifs de récupération des eaux pluviales à la parcelle, éventuellement de systèmes d'infiltration à la parcelle, tel des puits secs ou des tranchées d'infiltration, avec des trop pleins dirigés vers les jardins.

- Ces secteurs ne sont pas particulièrement concernés par un risque d'inondation, mais il est recommandé de prévoir un rehaussement des planchers d'au moins 20 centimètres par rapport au terrain naturel.

Electricité – Téléphone – Télédistribution - Gaz

Les lignes de distribution d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunication, 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 dans tout projet.

Défense contre l'incendie

En cas des zones à risque courant :
La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- Débit en eau minimum de 60 m3/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle ;
- Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;
- Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les cheminements carrossables.

En cas des zones à risque important :
La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- Débit en eau minimum de 120 m3/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle;
- Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;
- Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les cheminements carrossables.

Les besoins en matière de défense contre l'incendie pour les risques particuliers (établissements recevant du public...), seront étudiés lors de l'instruction des permis de construire et pourront être supérieurs aux prescriptions ci-dessus.

ARTICLE UC - 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les divisions de terrains ne doivent pas aboutir à créer des délaissés inconstructibles, sauf, s'ils doivent être rattachés aux propriétés riveraines.

ARTICLE UC - 6 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

Règle générale :

Les constructions doivent être édifiées à une distance au moins égale à 4mètres des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, que ces voies soient existantes, à modifier ou à créer.

Exceptions

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

Les constructions doivent être édifiées à une distance au moins égale à 15 mètres de l'axe de la voie dans le cas d'une route départementale.

Les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD613 soumise à l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme.

Les constructions nouvelles doivent être implantées au minimum à 100 m de l'axe de l'autoroute A9.

ARTICLE UC - 7 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de toute limite séparative doit être au moins égale à 4 mètres. Dans la marge de reculement ainsi déterminée, les saillies non fermées balcons, escaliers extérieurs, sont autorisés dans la limite d'un mètre.

Les piscines seront implantées à 1,90 m minimum des limites séparatives, sauf accord du voisin.

Des implantations en limites sont admises :

- lorsque la construction peut être adossée à un bâtiment de gabarit sensiblement identique sur le fond voisin ;
- lorsque l'accord du propriétaire voisin a été donné et ce dans une bande de constructibilité de 15 mètres maximum à partir de l'alignement de la voie ;
- à l'intérieur d'une opération d'ensemble, les constructions pourront être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ;
- pour les constructions d'une hauteur inférieure à 2,60 m en limite séparative.

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

ARTICLE UC - 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SEPAREES LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions non contiguës ne peut être inférieure à 4 mètres prise au nu de la façade.

Aucune distance n'est imposée entre les piscines et les autres constructions.

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

ARTICLE UC – 9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions est limitée à 30% de l'ensemble de la parcelle.
Les piscines au niveau du sol ne seront pas constitutives d'emprise au sol.

ARTICLE UC - 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition du mode de calcul de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au faîtage.

Le terrain naturel est celui qui existe avant la réalisation des travaux.

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

Le faîtage est le point le plus haut du bâtiment à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

Hauteur maximale :

Le nombre de niveaux autorisés ne doit pas dépasser deux niveaux. Les niveaux en sous-sol ne sont pas comptabilisés, ainsi, deux niveaux correspondent à un rez-de-chaussée et un étage.

La hauteur maximale des constructions est de 8,50 m, mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au faîtage.
Sur les terrains en déclivité, la hauteur de la plus petite des façades ne peut dépasser la limite de hauteur prescrite par le règlement de la zone ou de secteur. La hauteur des autres façades, après travaux, ne peut excéder de plus de 2.50 mètres, la hauteur prescrite du côté de la façade opposée.

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

ARTICLE UC – 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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'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. 111-27 de Code de l'urbanisme).

Les constructions remplissant des critères de performances énergétiques ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable sont autorisées hors périmètre de protection modifié des monuments historiques (zones UAa, UAb et UCa).

Tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments doivent être conçus en évitant toute dénaturation du site. Ils pourront être « accompagnés par un architecte conseil » et respecter le cahier de recommandations chromatiques pour les constructions anciennes et nouvelles ou à caractère traditionnel réalisé par le STAPH et annexé au PLU.

Parements

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

Les enduits devront présenter une granulométrie fine et respecter le nuancier déposé en mairie.

Les enduits dits « brut de projection » ou « rustiques » sont interdits.

Les teintes des enduits seront prises dans la palette de couleur définie par le nuancier consultable en mairie.

L'utilisation de matériaux bruts non destinés à être recouverts, tels que bois, pierre, acier, béton brut,.. est admise.

Les imitations de matériaux sont interdites.

Toitures

Au sein du périmètre de protection modifié des monuments historiques (UCa), la conservation des toitures anciennes devra être privilégiée, sauf impossibilité technique.

Les toitures seront au minimum à deux pentes. Les toitures à une pente ne peuvent être admises que sur de faibles surfaces.

La pente des toitures doit être comprise entre 28 et 33 %.

L'utilisation de plaques ondulées, ainsi que les imitations de matériaux sont interdites.

Les plaques sous toitures sont autorisées, à condition qu'elles soient totalement recouvertes par le matériau de toiture autorisé et qu'elles soient invisibles depuis l'extérieur. Lorsque les matériaux de toiture sont teints, leur teinte doit se rapprocher des teintes languedociennes.

Les terrasses partielles sont autorisées en toiture dans la limite de 40 % maximum de la surface de la toiture.

Une isolation des combles sous toiture est autorisée, en UCa uniquement à la condition de ne pas être apparente en façade.

Les projets permettant la mise en oeuvre d'économie d'énergie, d'énergies renouvelables ou de récupération des eaux de pluie, ainsi que ceux proposant des solutions d'architecture contemporaine, peuvent être admis en dérogation de ces règles.

Dans ce cadre :

- les toitures terrasses peuvent être admises à condition d'être accessibles et/ou végétalisées ;
- des matériaux de couverture différents peuvent être admis pour l'implantation de panneaux solaires, de dispositifs photovoltaïques ou de dispositifs de récupération des eaux de pluie,...

Clôtures

Cas général :

Les clôtures, par leur aspect, leur proportion et le choix des matériaux participent à l'ordonnancement du front bâti en s'harmonisant avec la construction principale et les clôtures avoisinantes. Les clôtures à l'alignement et sur les limites séparatives doivent répondre aux conditions suivantes :

- la hauteur maximale ne devra pas excéder 1.80m à l'alignement des axes de desserte et 2 mètres en limites séparatives.

- la hauteur et la nature des clôtures de parcelles situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet de prescriptions particulières en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

Les clôtures en panneaux ajourés ou plein ne peuvent comporter qu'un matériau unique et doivent s'intégrer à l'architecture environnante.

Les clôtures situées entre deux propriétés :

Les clôtures peuvent être constituées par des grilles, des haies vives ou des claires voies établies ou non sur les murs bahuts.

En zone inondable les clôtures dont la perméabilité serait insuffisante pour assurer l'écoulement des crues et des ruissellements sont interdites. L'implantation de haies, de préférence constituées d'essences locales et variées, pouvant éventuellement être doublées d'un grillage, est préconisée.

D'une manière générale, il est recommandé de constituer des clôtures ouvertes, à la fois pour l'écoulement des eaux pluviales et le passage de la petite faune.

Eléments ajoutés aux constructions :

- L'ajout de tout élément ponctuel (antenne, parabole, climatisation, ...) doit être effectué de manière à avoir un impact visuel réduit, notamment à partir de la voie publique.

- Si un espace extérieur privatif existe, prévoir le nouvel équipement dans cet espace en le dissimulant par un élément mobile (par exemple : coffre persienné en bois peint pour les climatisations par exemple).

Energies renouvelables :

- En UCa, les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques sont autorisés, à condition d'être intégrés esthétiquement et d'être considérés comme un composant du bâti (fonction de couverture, brise soleil, verrière, bardage...). Ils pourront composer la toiture d'une annexe (en fond de jardin...), et pourront être adossés à la façade arrière et constituer un auvent qui abritera une terrasse contre la maison.

- En UCb, les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques en toiture devront être intégrés sur le toit ou mieux, sur une terrasse (pose sur tuiles interdite). Ils peuvent se trouver dans les jardins, cours ou terrasses basses à condition de ne pas être visibles depuis l'espace public.

- En UCa comme en UCb, les équipements de production ou de régulation thermiques de type pompe à chaleur, climatiseur, etc... sont disposés à l'intérieur des édifices et les percements nécessaires sont équipés de persiennes sombres pour les dissimuler. En cas d'impossibilité de disposer ces équipements dans le bâti, ils devront être sur la parcelle privative, invisibles depuis l'espace public et dissimulés par des habillages en métal ou en bois (par exemple, coffre en bois persienné), le tout de couleur sombre (60% de gris sur l'échelle de valeur).

- En UCa les éoliennes sont interdites.

- En UCb, la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général pourra déroger à ces règles.

Menuiseries et ferronneries

- Les menuiseries (portes, volets, fenêtre) et les ferronneries (grilles, gardes corps) anciennes, seront conservées et restaurées, sauf en cas d'impossibilité technique. Les nouvelles menuiseries devront être cohérentes avec l'époque et le style de la construction et se rapprocher esthétiquement le plus possible des menuiseries anciennes le cas échéant. Elles pourront être adaptées pour répondre aux performances techniques requises.

- Les ferronneries devront respecter les prescriptions suivantes :
  - pose au nu de la façade ;
  - barreaudage droit de forme simple s'inspirant des modèles anciens dans le cas de bâtiments anciens ;
  - peinture de teinte foncée et mate en finition.

Les éléments patrimoniaux repérés, au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme

Au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, au-delà des dispositions applicables à la zone, les éléments paysagers remarquables identifiés sur les plans de zonage sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifique :

Éléments bâtis :

• Tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt (volumétrie, emprise, hauteur...), et s'intégrer de manière harmonieuse dans le site en respectant les principes d'interventions sur le bâti ancien intégrés en annexes du PLU (accompagné par l'architecte conseil en amont). Les interventions peuvent déroger aux règles de droit commun de la zone.

• En application de l'article R421-28 du code de l'urbanisme, la démolition, totale ou partielle d'un bâtiment ou ensemble de bâtiments repéré doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Parcs remarquables :
• Les secteurs de parcs ouverts ou non au public devront préserver un maximum d'espaces libres, d'espaces verts, d'aires de jeux et de loisirs ;
• Les constructions, en lien avec l'usage du site et sa mise en valeur sont autorisées à hauteur de 5% de la surface protégée ;
• Tout déboisement doit être compensé par la plantation d'arbres ;
• La création d'aires de stationnement imperméabilisées est interdite ;
• Les alignements d'arbres et boisements repérés sont à conserver ou à planter.

Boisements remarquables :
• Toutes les interventions sur ces boisements repérés doivent être conçues en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt ;
• Toute volonté d'abattage des boisements repérés doivent faire l'objet d'une demande préalable d'abattage.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

ARTICLE UC - 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Pour le stationnement automobile :

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. Les aires de stationnement ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2,50 m et une longueur inférieure à 5 m.
Il est exigé au minimum :

- pour l'habitat : deux places de stationnement par logement ;
- pour les commerces de détail et les constructions à usage de bureau, y compris les bâtiments publics : une surface affectée au stationnement au moins égale à 40 % de la surface plancher de l'établissement ;
- pour les établissements hospitaliers, les cliniques ou maisons de retraite : une place de stationnement pour quatre lits ;
- pour les hôtels : une place de stationnement par chambre ;
- pour les salles de spectacles et de réunions, les restaurants : le nombre de places de stationnement sera déterminé en divisant par quatre la capacité d'accueil ;
- pour les établissements d'enseignement :
  - une place de stationnement par classe pour les établissements du premier degré ;
  - deux places de stationnement par classe pour les établissements du second degré.
- 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, pour chaque logement, une place de stationnement visiteur doit être réalisée avec un accès direct sur l'espace public. Ces places ne doivent pas être attribuées à un logement.

Dans les opérations d'ensemble, le stationnement peut être mutualisé par la réalisation de parkings collectifs sur l'assiette foncière du projet. Chaque place de stationnement doit avoir un accès indépendant des autres places de stationnement.

Dans les logements collectifs, les établissements d'enseignement, les équipements sportifs, les salles de spectacles ou de réunions, les services publics, il est imposé la réalisation de garages à vélos équipés de systèmes d'accroches, d'une taille minimale de 1,5 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher de construction.

Pour le stationnement cycle :

Pour les opérations à destination d'habitat, à partir de 3 logements, il est exigé la création d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos d'une superficie de 0,75 m² par logement jusqu'au T2 et 1,5 m² par logement à partir du T3, avec une superficie minimale de 3 m².
Pour les opérations à destination de bureaux, un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos d'une superficie représentant 1.5% de la surface de plancher.
Les espaces réservés au stationnement des vélos doivent comporter 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. Ils doivent être couverts et éclairés, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessibles facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.
Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé, à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.
Dans le cas où le constructeur ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

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

En l'absence d'un tel parc, le constructeur peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement, conformément à la délibération communale instituant cette participation.
Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

ARTICLE UC-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Plantations :

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

Les plantations sur le domaine public localisées aux documents graphiques, doivent être préservées. A ce titre, tous les travaux susceptibles de compromettre leur conservation ne peuvent être mis en œuvre qu'à la double condition :

- de poursuivre un objectif d'intérêt général ;

- de compenser quantitativement dans la mesure du possible, les sujets abattus, dès lors que cette compensation est compatible avec les travaux projetés.

Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés à raison et au minimum, d'un arbre de haute tige par 50 m² de terrain libre.

Pour tenir compte de la configuration des lieux et des contraintes propres à l'aire de stationnement considérée, cette proportion d'arbres de haute tige pourra être réduite à condition que d'autres types de plantations soient proposés (arbustes isolés, haies, espèces grimpantes, ...).

Les haies vives doivent être constituées de préférence d'essences locales et variées (3 essences distinctes sont demandées au minimum).

Les marges de recul et retraits des constructions par rapport à la voie doivent faire l'objet d'un traitement paysager cohérent sur l'ensemble du tènement et en harmonie avec le paysage de la rue.

Les espaces libres de toute construction, et non affectés à la circulation ou au stationnement de véhicules, doivent être aménagés et entretenus en espaces verts.

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,...).

Au titre de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme, les espaces boisés classés repérés aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Par référence à cet article, « le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements ».

Les espaces végétalisés (boisements remarquables, parcs remarquables), localisés aux documents graphiques au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifique qui sont précisées à l'article 11.

Espaces libres :

Il est imposé un minimum de 30% d'espace libre par parcelle.

A minima, 50% des espaces libres doivent être végétalisés.

Pour les opérations d'ensemble, il est imposé un minimum de 30% d'espace libre végétalisé d'usage collectif accessible depuis la voirie, le seuil de 30% sera calculé par rapport à la surface des rues (voie circulée et trottoir de largeur minimum) et des parkings collectifs.

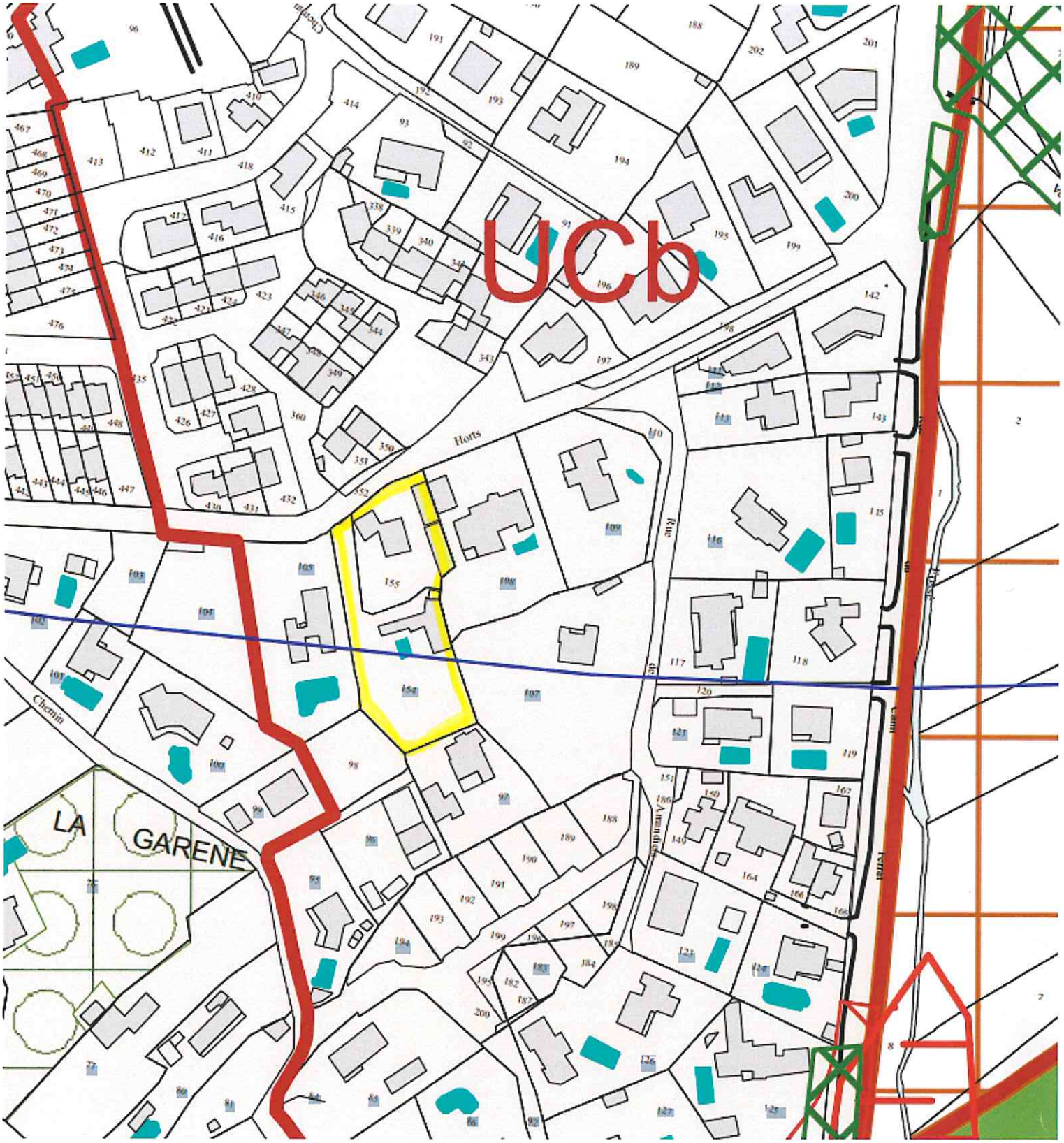
SECTION III - CRITERES ENVIRONNEMENTAUX

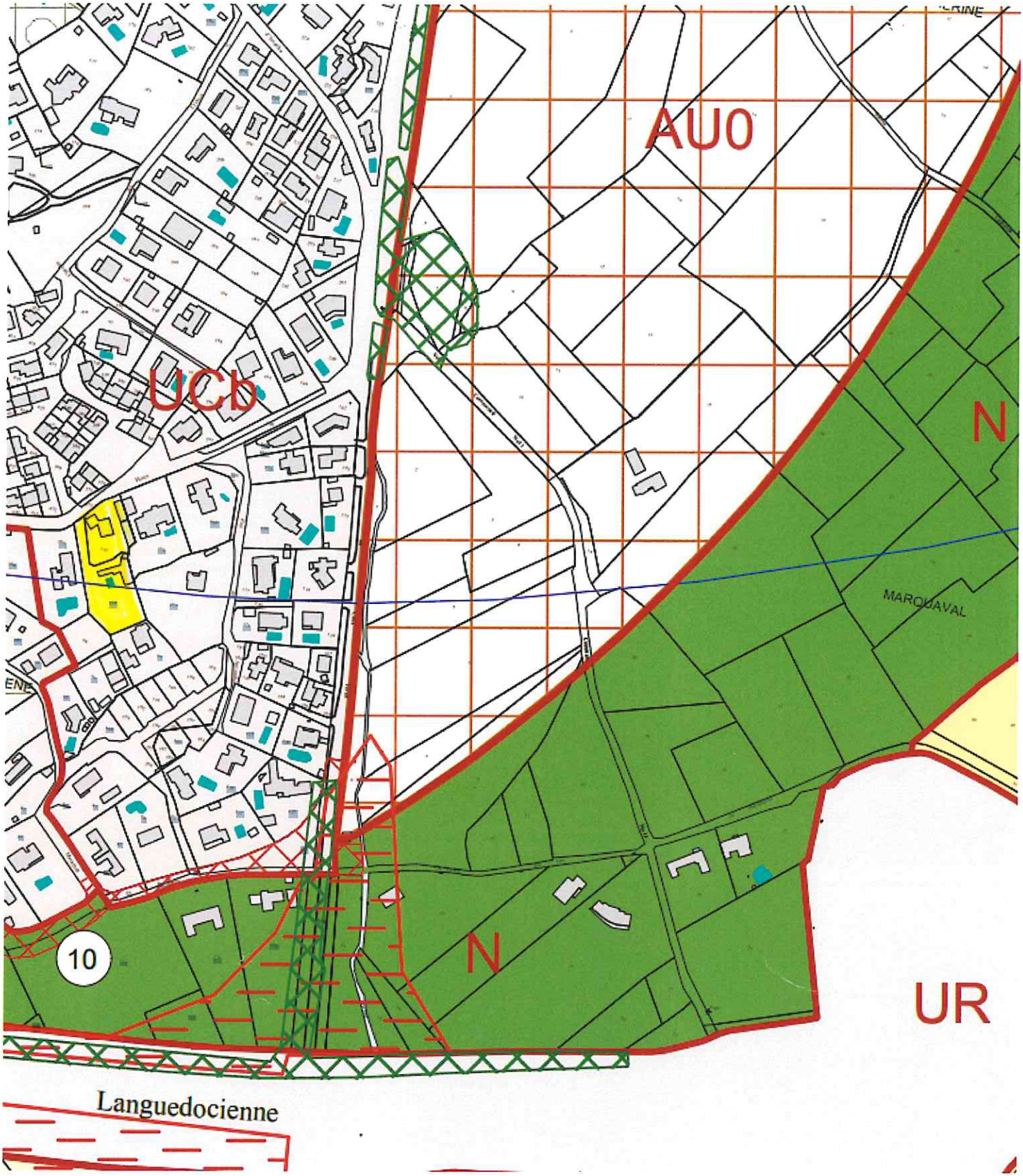
ARTICLE UC-14 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements faisant appel à des matériaux et dispositifs favorisant la perméabilité, afin de limiter au maximum les surfaces imperméabilisées.
L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée et encadrée.
L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.
L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.
Concernant les trois derniers points, l'article 11 permet d'encadrer ces recommandations.

ARTICLE UC-15 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), la loi de modernisation de l'économie de 2008 et ses décrets d'application imposent le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs de logements ou de locaux à usage professionnel.
Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.


UCb
LA GARENE
Horts
Rue
Chemin


AU0
UCb
N
MAROUAVAL
10
N
UR
Languedocienne