



ville de sète



PLAN LOCAL D'URBANISME

4.

Règlement

Contact service urbanisme de la Ville de Sète :
serviceurbanisme@ville-sete.fr

Hôtel de Ville
20 bis rue Paul VALERY
34 200 SETE

SIG Intercommunal



PLU approuvé par DCM le : 10 février 2014

PROCEDURE	DATE
Modification simplifiée n°1	03 novembre 2014
Modification n°1	15 décembre 2014
Modification n°2	23 mai 2016
Modification simplifiée n°2	28 novembre 2016
Modification n°3	17 septembre 2018
Modification simplifiée n°3	19 juillet 2021
Révision allégée n°1	13 décembre 2021
Modification simplifiée n°4	21 mars 2022
Modification simplifiée n°5	25 septembre 2023
Modification n°4	20 novembre 2023
Modification simplifiée n°6	18 décembre 2023
Modification simplifiée n°7	24 juin 2024
Modification simplifiée n°8	07 avril 2025
Modification simplifiée n°9	15 décembre 2025
Modification n°5	15 décembre 2025

PLAN LOCAL D'URBANISME

SOMMAIRE DU REGLEMENT

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	3
TITRE II : DISPOSITIONS PARTICULIERES	14
CHAPITRE 1 : LES ZONES URBAINES	15
ZONE UA	16
ZONE 1 UB	26
ZONE 2UB	40
ZONE 3UB	64
ZONE UC	78
ZONE UD	89
ZONE UV	102
ZONE UE	113
ZONE UP	122
CHAPITRE 2 : LES ZONES A URBANISER.....	127
ZONE AU0	128
ZONE AUE0	130
CHAPITRE 3 : LES ZONES AGRICOLES.....	132
ZONE A.....	133
CHAPITRE 4 : LES ZONES NATURELLES	137
ZONE N.....	138
TITRE III: ANNEXES DU REGLEMENT	144
ANNEXE 1 : LEXIQUE.....	163
ANNEXE 2 : CAHIER DES PRESCRIPTIONS ET RECOMMANDATIONS RELATIVES AUX ESPACES VERTS	143
ANNEXE 3 : LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES	146



TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Conformément aux dispositions des articles L.151-8 du Code de l'Urbanisme, le règlement fixe les règles applicables aux terrains compris dans le territoire communal de Sète, territoire couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme.

Le règlement permet de savoir quelles sont les possibilités d'utiliser ou d'occuper le sol, ainsi que les conditions dans lesquelles ces possibilités peuvent s'exercer.

ARTICLE 2 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en quatre zones : zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et en zones naturelles.

1- Les zones urbaines (U)

Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones U auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre 1 comprennent :

- La zone UA et ses secteurs
- La zone 1UB et ses secteurs
- La zone 2UB et ses secteurs,
- La zone 3UB et ses secteurs
- La zone UC et ses secteurs
- La zone UD et ses secteurs
- La zone UE et ses secteurs
- La zone UP
- La zone UV

2- Les zones à urbaniser (AU)

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

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

Les zones AU auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre 2 comprennent :

- La zone AU0
- La zone AUE0

3- Les zones agricoles (A)

Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Est également autorisé, en application de L.151-11-2° du C.U., le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

Les zones A auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre 3 comprennent :

- La zone A uniquement.

4- Les zones naturelles (N)

Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L.151-25. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages

Les zones N auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre 4 comprennent :

- La zone N et ses secteurs.

ARTICLE 3 - COMPOSANTE DU PRESENT REGLEMENT

Le présent règlement comprend 3 titres :

TITRE I – Dispositions générales

TITRE II – Dispositions particulières

TITRE III – Lexique

Dans le titre II, chaque zone est composée de 16 articles :

- **Article 1** : Les occupations et utilisations du sol interdites ;
- **Article 2** : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ;
- **Article 3** : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public ;
- **Article 4** : Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L. 2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel ;
- **Article 5** : La superficie minimale des terrains constructibles - *article supprimé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et à une Urbanisme Rénové (ALUR)* ;
- **Article 6** : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;
- **Article 7** : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;
- **Article 8** : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;
- **Article 9** : L'emprise au sol des constructions ;
- **Article 10** : La hauteur maximale des constructions ;
- **Article 11** : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au h) de l'article R.151-31 ;
- **Article 12** : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement ;
- **Article 13** : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations ;
- **Article 14** : Le coefficient d'occupation du sol - *article supprimé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et à une Urbanisme Rénové (ALUR)* ;
- **Article 15** : Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales
- **Article 16** : Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les documents graphiques comprennent également :

- En application des articles L 151-41 1° du Code de l'Urbanisme, des emplacements sont réservés pour servir d'emprise « aux voies et ouvrages publics, et aux espaces verts ». Ces emplacements figurent en annexe du présent règlement. Ils sont délimités sur le plan de zonage du présent plan local d'urbanisme. La destination des emplacements réservés ainsi que les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires sont également précisés en annexe 6.2 du règlement. Les constructions sont interdites sur les terrains, bâtis ou non, compris dans lesdits emplacements réservés, sauf exception prévue à l'article L 433-1 et R 433-1 du code de l'urbanisme pour les constructions à titre précaire.
- Des éléments de paysage et immeubles à protéger sont repérés sur le document graphique en application de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme et leur liste figure en annexe du règlement. Les règles correspondant à ces éléments de paysage sont précisées à l'article 7 des présentes dispositions générales.
- Conformément aux dispositions de l'article L 151-16 du Code de l'urbanisme des linéaires d'activités ont été repérés au document graphique pour lesquels la diversité commerciale doit être maintenue. Afin d'assurer cet objectif, les changements de destination des activités commerciales en rez-de-chaussée sont limités.
- Des espaces boisés classés figurent sur le document graphique du présent plan local d'urbanisme conformément aux dispositions de l'article R. 151-31 du Code de l'urbanisme. Ces espaces boisés classés donnent lieu à application du régime décrit à l'article L 113-1 du Code de l'urbanisme.
- Conformément aux dispositions de l'article R.151-40 du Code de l'urbanisme, les documents graphiques du présent règlement font apparaître des plans masses opposables et présentant un caractère normatif (secteur de plan de masse du quartier des Salins)
- Conformément aux dispositions de l'article R. 151-38 du Code de l'urbanisme, les documents graphiques du présent règlement font apparaître en application de l'article L 151-41 du Code de l'urbanisme les emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements et précise la nature de ces programmes.

ARTICLE 4 – TRAVAUX SUR DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES ET EXTENSIONS

Généralités

Les travaux et extensions sur des constructions existantes ne sont possibles que lorsque celles-ci ont une existence légale, c'est à dire qu'elles ont obtenu un permis de construire ou qu'elles ont été édifiées avant le 15 Juin 1943 (date d'instauration du permis de construire).

Travaux dans le volume des constructions existantes

Dans le cas où la construction n'est pas conforme à une ou plusieurs règles de la zone dans laquelle elle est située, les travaux, soumis à déclaration ou permis de construire sont autorisés dès lors qu'ils sont sans incidence sur le volume existant

Extensions des constructions existantes

Constructions existantes conformes à la vocation de la zone

Lorsqu'existe une construction, conforme de par sa nature à la vocation de la zone dans laquelle elle se situe, c'est à dire qui respecte les articles 1 et 2 de la zone, mais que celle-ci ne respecte pas l'une ou plusieurs des dispositions des articles 3 à 16 de la zone, son extension est autorisée dans la mesure où elle n'aggrave pas la non-conformité de la construction d'origine.

Constructions existantes non conformes à la vocation de la zone

Lorsqu'existe une construction non conforme de par sa nature à la vocation de la zone dans laquelle elle se situe et qu'en vertu de l'article 1 de la zone, elle ne pourrait pas être autorisée, son extension n'est possible que lorsque l'article 2 de la zone le prévoit explicitement, et selon les conditions qu'il expose. En outre, l'extension doit respecter les dispositions des articles 3 à 16 de la zone.

ARTICLE 5 – RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT DETRUIT OU DEMOLI & RESTAURATION DES RUINES

Reconstruction d'un bâtiment détruit :

Conformément aux possibilités offertes par l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme, la commune s'oppose à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, lorsque les règles du PLU ne le permettent pas, excepté dans le secteur Ng.

Restauration des ruines :

Seules quelques ruines sont recensées sur la commune, possédant l'essentiel de leurs murs porteurs et possédant un intérêt architectural ou patrimonial spécifique. Elles sont répertoriées dans les articles 2 des zones A et N.

ARTICLE 6 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES ET NUISANCES

1 – Voies bruyantes :

Les bâtiments édifiés dans les secteurs exposés aux bruits des transports terrestres sont soumis à des normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions :

- de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit,
- du décret 95-20 du 9 janvier 1995 relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitations et leurs équipements,
- du décret 95-21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres,
- de l'arrêté interministériel du 23 juillet 2013 modifiant l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitations dans les secteurs affectés par le bruit,
- des arrêtés préfectoraux DDTM-34-2014-05-04013 relatif au classement des voies bruyantes et n° 2007/01/1064 du 1er juin 2007 concernant le classement sonore des voies ferrées

Un tableau recensant les différents tronçons d'infrastructure concernés par un classement au titre des voies bruyantes est annexé au présent Plan Local d'Urbanisme en annexe 6.10.

Ces zones de bruit sont repérées au document graphique « Périmètres reportés à titre d'information » présents en annexe 6.10 du Plan Local d'Urbanisme.

Les arrêtés fixant leurs dispositions sont portés en annexe du présent Plan Local d'Urbanisme.

2 – Risque d'inondation :

La commune est concernée par un Plan de Prévention des Risques Inondation prescrit à l'échelle du Bassin de Thau et approuvé le 25 janvier 2012. Dans ce cadre 2 zones réglementaires sont définies dans le PPRI de l'Etang de Thau :

Les zones de dangers, constituées de :

- La zone rouge urbaine RU, secteurs inondables soumis à un aléa fort, où les enjeux sont forts (zones urbaines),
- La zone rouge urbaine RU1, secteurs inondables soumis à un aléa fort, où les remblais sont autorisés,
- La zone Rouge naturelle RN, secteurs inondables soumis à un aléa fort où les enjeux sont peu importants (zones naturelles),
- La zone rouge de déferlement RD, secteur inondables soumis à un aléa fort, de déferlement en bordure de littoral,
- La zone rouge du Lido RLD, secteurs inondables soumis à un aléa fort dans la zone fragile du Lido.

Les zones de précaution, constituées de :

La zone Bleue BU, secteur inondables soumis à un aléa modéré, où les enjeux sont forts (zones urbaines),

Les zones Bleue BU1, secteurs inondables soumis à un aléa modéré, où les remblais sont autorisés,

La zone Rouge de précaution RP, secteur du Lido soumis à un aléa modéré ou nul.

Dans ces secteurs concernés par le risque inondation, doivent être respectées, en plus du règlement de chaque zone, les règles du PPRI annexés au présent PLU.

Le PPRI vaut Servitude d'Utilité Publique. Il est annexé au présent PLU au sein de l'annexe 6.1 « Servitudes d'Utilité Publique ».

3 – Risques technologiques :

La commune de Sète est concernée par l'existence de plusieurs établissements industriels en activité ou démantelés :

- autour desquels des mesures de maîtrise de l'urbanisation doivent être appliqués,
- dont les terrains font l'objet de mesures liées à la pollution du site,

L'ensemble de ces mesures sont reportées dans le plan des servitudes annexé au PLU (service PM2 autour des ICPE).

ARTICLE 7 – DISPOSITIONS PARTICULIÈRES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-19 DU CODE DE L'URBANISME

L'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme permet, dans le cadre du PLU, « d'identifier et de localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

A ce titre, certains édifices ou sites remarquables sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifiques traduites sous forme de prescriptions particulières dont le présent document est l'objet, tout en permettant l'adaptation des constructions existantes aux usages contemporains.

Ainsi, concrètement, le PLU fait apparaître les sites ou édifices concernés sur le plan de zonage par le biais de représentations et de codes particuliers si nécessaire et les prescriptions qui s'y rattachent, s'il y a lieu, dans le présent document selon la structure suivante :

1- Les immeubles à protéger

Les immeubles remarquables identifiés sont reportés sur le plan de zonage sous forme de pictogramme ponctuel. Ont été identifiés les éléments suivants :

- des monuments d'intérêt historique,
- des éléments bâtis d'intérêt patrimonial.

S'y appliquent la réglementation suivante :

Les travaux réalisés sur un Bâtiment protégé identifié par les documents graphiques du règlement doivent :

- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment, les porches et les halls d'entrée, en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité ;
- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, la modénature, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures ; mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ; traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale ; proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère, et notamment les supports publicitaires ;
- Assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales.

Si le bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations qu'il a subies.

2- Les monuments à protéger

Les monuments à protéger sont reportés sur le plan de zonage sous forme de pictogramme ponctuel. Ont été identifiés les éléments suivants :

- des murs
- des escaliers

S'y appliquent la réglementation suivante :

- Les maçonneries sont en pierres calcaire dur local, montées selon un appareillage traditionnel à joint sec. Couronnement en pierres ou maçonné. Grillage et palissade interdits
- Les dallages sont en pierres plates ou béton désactivé.
- Les portails et portillons en métal et ferronnerie peintes ; teintes selon palette déposé en mairie

3- Les sites à protéger

Le **site remarquable de la Pointe Courte** a été identifié et reporté sur le plan de zonage sous forme d'une trame. Il fait l'objet d'une réglementation particulière exposée dans le règlement de la zone correspondante (UA5).

4- Les espaces verts à protéger :

Les espaces paysagers identifiés sont reportés sur le plan de zonage sous forme de différentes trames ou pictogrammes. S'y appliquent la réglementation suivante :

Les espaces verts protégés, repérés aux documents graphiques, ont vocation à assurer des espaces de détente, de transition et/ou de respiration dans les zones bâties ou en devenir. A ce titre, ils sont soumis aux règles de protection prévues par l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme :

Le règlement peut en effet : « Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ; »

Les Espaces verts protégés comprennent des ensembles de plantations boisées, d'espaces verts, parcs, squares et jardins publics.

L'abattage d'arbre au sein des EVP pour la réalisation de constructions ou travaux d'aménagements divers est interdit. En cas d'impossibilité avérée de réaliser un projet dans le respect des prescriptions édictées dans le présent chapitre, alors il sera toléré l'abattage de deux arbres par tranche de 1000 m² sous condition d'être compensé par la plantation de deux arbres (d'une espèce recommandée en fin du présent règlement) et dans des conditions favorables à une reproduction équivalente.

Tous travaux effectués sur les terrains couverts par un Espace Vert Protégé doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme.

Nota : Les EVP sont accompagnés d'un sous-zonage spécifique dans chacune des zones du PLU indicé « v ». Des règles spécifiques sont édictées dans plusieurs articles afin de minorer les possibilités de construction de ces espaces dans l'objectif de maintenir le couvert existant ou favoriser leur confortement.

5- Les arbres et alignements à protéger :

Les arbres et alignements identifiés à protéger sont reportés dans le document graphique du PLU et sont détaillés dans l'annexe 6.8 du PLU.

6- Les points de vue à protéger :

Les points de vue à protéger sont reportés sur le plan de zonage sous forme de pictogramme ponctuel. Tout projet concerné par les champs de vues devra faire l'objet d'une étude afin de respecter ces points de vue.

ARTICLE 8 – DISPOSITIONS PARTICULIERES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-41-4° DU CODE DE L'URBANISME

Présentation de la servitude

L'article L.151-41-4° du Code de l'Urbanisme offre la possibilité aux communes d'instituer une servitude consistant à réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit. Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme des terrains ont été identifiés en vue d'y réaliser des programmes de logements. Ces opérations de logements peuvent être réalisées par le propriétaire du terrain ou par un tiers à qui le terrain aura été cédé.

Un droit de délaissement est ouvert aux propriétaires des terrains concernés par la mise en œuvre de cette servitude, conformément aux dispositions des articles L.152-2 et L.230-1 et suivants du code de l'urbanisme. Le bénéficiaire est alors la Commune.

Modalités d'application de la servitude

Les terrains concernés par ces dispositifs sont repérés aux documents graphiques par une trame particulière et un numéro. Ce numéro renvoie à une liste annexée au PLU.

La mise en œuvre de la servitude L.151-41-4° s'applique pour les constructions neuves (et en cas de changement de destination pour création de logement). Ainsi, les travaux de réhabilitation ou d'extension limitée (15%) des constructions existantes ne sont pas concernés par ce dispositif.

La servitude est levée après réalisation des programmes de logements tels qu'ils sont définis ci-dessus, soit par cession de la partie du terrain sur laquelle sera réalisée le programme de logements locatifs conventionnés à un des organismes mentionnés à l'article L.411-2 du Code de la construction et de l'habitation. Cette concession est authentique par un acte notarié.

La liste des servitudes de mixité sociale au titre de l'article L.151-41-4° du code de l'urbanisme est annexée au PLU.

ARTICLE 9 - SECTEURS DE MIXITE SOCIALE (L.151-15 du Code de l'Urbanisme)

Des secteurs de mixité sociale sont appliqués à certaines zones du PLU. Dans ces secteurs, des règles peuvent imposer qu'un pourcentage minimum de logements d'un programme de construction ou d'aménagement soit affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Ainsi, sont définis dans certaines zones :

- Un pourcentage minimum de logements à affecter à des logements à usage locatif financés par des prêts aidés par l'État ci-après : PLAI, PLUS, PLS ou dispositif équivalent à intervenir. La servitude est mise en œuvre soit par la réalisation directe du programme de logements locatifs aidés, soit par la cession du terrain d'assiette sur lequel sera construit ledit programme à un des organismes énumérés à l'article L.411-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.
- Un pourcentage minimum de logements à affecter à des logements en accession sociale de type PSLA, BRS ou tout autre dispositif équivalent à intervenir.
- Un pourcentage minimum de logements de grande taille

ARTICLE 10 - APPLICATION DES REGLES AU REGARD DE L'ARTICLE R.151-21 al.3 DU CODE DE L'URBANISME

En application de l'article R.151-21 al.3 du Code de l'urbanisme, dans le cas :

- d'un lotissement
- de la construction, sur une ou plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance ;

les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées lot par lot et non à l'ensemble du terrain loti ou à diviser.

ARTICLE 11 – APPLICATION DES REGLES POUR LES TERRAINS CONCERNES PAR PLUSIEURS ZONAGES

Pour les projets localisés sur un terrain situé sur plusieurs zonages ou secteurs, l'ensemble des règles du PLU s'appliquent exclusivement à la partie du terrain concerné par le projet.

Ainsi, dans les cas où le règlement prévoit une application à la parcelle, cette application se fait sur la partie de la parcelle concernée par le zonage uniquement. Cela concerne par exemple les terrains dont une partie se situe en EVP (zones indices « V »).

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont applicables :

- ☐ A tout projet de construction.
- ☐ A toute modification d'une construction déjà existante, pour le surplus du stationnement requis.
- ☐ A tout changement de destination des constructions déjà existantes, pour le surplus de stationnement requis.

Les stationnements des véhicules, les rampes d'accès, les aires de manœuvre doivent être réalisés à l'intérieur des unités foncières et dans les conditions normales d'utilisation.

Sauf pour le logement individuel, les places commandées ne sont pas prises en compte pour le calcul réglementaire du nombre minimal de places à réaliser.

ARTICLE 13 – SITES ARCHEOLOGIQUES

En application de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 et des circulaires n°8784 du 12 octobre 1987 et n°2771 du 20 octobre 1993, sont susceptibles d'être soumises à des prescriptions visant à la protection du patrimoine archéologique :

- Toute demande d'utilisation du sol, en particulier autorisations de construire, de lotir, de démolir, d'installations et travaux divers, ainsi que de certificat d'urbanisme concernant les secteurs objets de la liste et du plan des zones archéologiques sensibles annexés au présent PLU en annexe 6.9 ;
- Toute demande de même type concernant, hors de ces zones, des projets (en particulier les ZAC), dont l'assiette correspond à des terrains de plus d'un hectare d'emprise.
- Tout ce qui concerne le domaine maritime (sites immergés et épaves) relève du DRASSM Fort Saint-Jean – Marseille – 13235.

ARTICLE 14 – ZONE NON AEDIFICANDI DU CHEMIN DES DOUANIERS

Une zone non aedificandi de 5 m. de largeur est matérialisée sur les abords de la lagune de Thau afin de maintenir le chemin des douaniers accessible. Au sein de cette zone non aedificandi, aucune construction ou installation (clôtures notamment) n'est autorisée en dehors des aménagements et constructions légères destinées à la valorisation du chemin et des vues sur la lagune. Cette zone doit assurer en continu un libre accès aux piétons au rivage.

Cette zone non aedificandi sera maintenue en dehors du terrain clôturé.

ARTICLE 15 – APPLICATION DU SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE (SPR)

Le Site Patrimonial Remarquable (SPR) de la Commune de Sète, a été établi en application des dispositions :

- de la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 et du décret n°2011-1903 du 19 décembre 2011 relatif aux Aires de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) ayant substitué le dispositif nouveau des AVAP aux zones de protection du patrimoine architectural urbain et paysager (ZPPAUP),
- de la loi n°2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine (loi LCAP), notamment en ses articles 112 2ème alinéa et 114, ayant par la suite fusionné les AVAP et les ZPPAUP en un unique dispositif, les Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR), qui conservent le caractère de servitude d'utilité publique.
- du décret n°2017-456 du 29 mars 2017 relatif au patrimoine mondial, aux monuments historiques et aux sites patrimoniaux remarquables, concerne quant à lui l'avenir et la mise en œuvre future des Sites Patrimoniaux Remarquables.

Le règlement et la délimitation du SPR ont été initialement approuvés par délibération du Conseil Municipal de la commune de Sète, le 26 juin 2017.

Les dispositions réglementaires et le périmètre du SPR ont valeur de servitude d'utilité publique et sont annexés au présent PLU conformément à l'article L 151-43 du code de l'Urbanisme. Les dispositions du présent règlement du PLU sont conformes à celles du SPR.

Le règlement du SPR est indissociable du document graphique dont il est le complément.

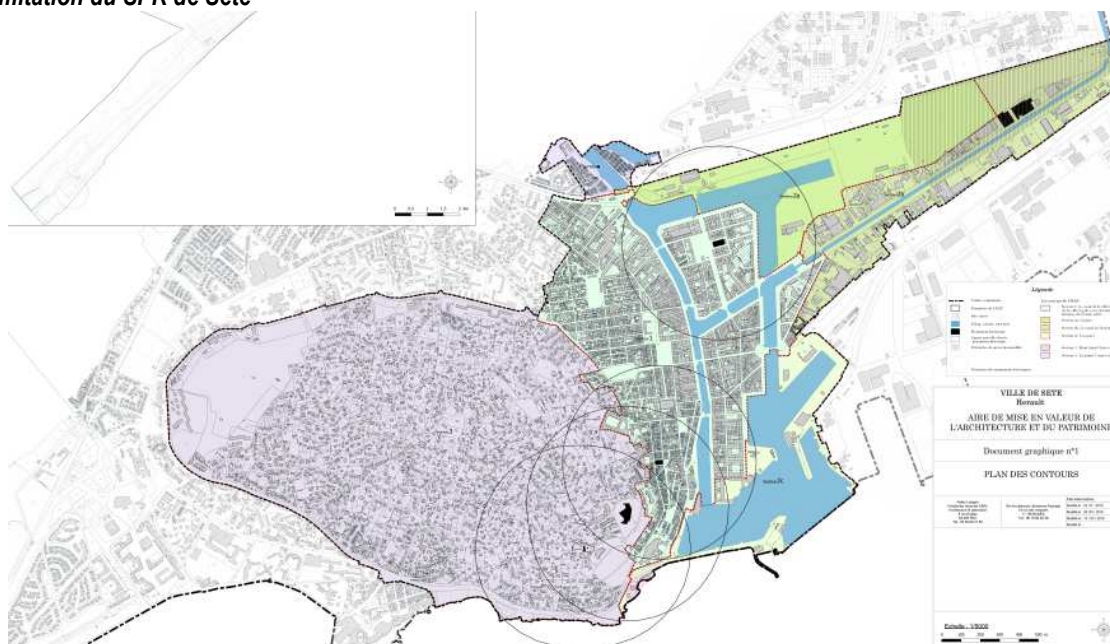
Le règlement du Site Patrimonial Remarquable (SPR) s'applique à la partie du territoire de la commune de Sète, délimité comme suit :

- Secteur 1 du cœur de ville historique
- Secteur 2 du port, des canaux, des bassins et ses sous-secteurs
 - 2a : autour de la gare et du bassin du Midi
 - 2b : autour des entrées de ville (actuelle et future) et du canal de La Peyrade
 - 2c : autour du port historique et les développements du port actuel sur la frange littorale
- Secteur 3 du paysage du Mont Saint Clair et de la Corniche
- Secteur 4 des quartiers de la Pointe Courte et de la Pointe Longue

Les dispositions du présent règlement :

- N'affectent pas les immeubles classés Monuments Historiques ou inscrits à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques, qui continuent d'être régis par les règles de protections édictées par la Loi du 31.12.1913
- N'affectent ni le périmètre, ni le régime d'autorisation des sites classés qui sont régis par les règles de protection édictées par la Loi du 2.5.1930

Délimitation du SPR de Sète



Effets du SPR sur la délivrance des autorisations d'occupations et d'utilisation du sol :

- ❑ Certains travaux qui ne sont habituellement pas soumis à autorisation d'urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (piscines de moins de 10 m², terrasses de plain-pied, ...)
- ❑ Certains travaux qui sont habituellement soumis à une déclaration préalable doivent faire l'objet d'un permis de construire (création d'une surface de plancher et d'une emprise au sol ≤ 5 m² et hauteur > 12 m, ...)
- ❑ Les travaux situés dans le périmètre du SPR et non soumis au code de l'urbanisme sont soumis à autorisation spéciale conformément aux dispositions de l'article L642-1 du code du patrimoine.
- ❑ A l'exception de quelques cas spécifiques du PLU (antenne relais...), les travaux soumis à autorisation d'urbanisme ne peuvent pas faire l'objet d'un accord tacite à la fin du délai d'instruction si l'ABF a émis un refus ou des prescriptions, l'absence de refus ou d'autorisation vaut alors refus tacite.

ARTICLE 16 - DEBROUSSAILLEMENT

L'arrêté préfectoral en date du 11 mars 2013 précise les obligations réglementaires en matière de débroussaillage auxquelles le territoire communal est soumis. Cet arrêté est annexé au présent PLU à l'annexe 6.4, qui comprend également une cartographie des secteurs où le débroussaillage est obligatoire.

ARTICLE 17 - AUTRES REGLEMENTATIONS APPLICABLES AU TERRITOIRE COMMUNAL

Se superposent également aux règles du PLU, les effets du Code Civil, du Code de l'Environnement, du Code de la Construction et de l'Habitation du Code Rural, du Code Forestier, du Code de la Santé Publique, du Règlement Sanitaire Départemental, etc.

S'appliquent également :

- La législation et la réglementation propres aux installations classées pour la protection de l'environnement,
- La législation et la réglementation sur l'accessibilité des locaux aux personnes à mobilité réduite,
- Le règlement de voirie,
- La législation et la réglementation relative à la protection et la prévention des termites,
- La législation et la réglementation relative à la protection et la prévention du saturnisme,
- Le Volet Littoral et Maritime du SCoT valant Schéma de Mise en Valeur de la Mer.

Par ailleurs, d'autres réglementations ou doctrines annexées au présent PLU s'appliquent :

- Le règlement de publicité de la commune,
- Les règles de sécurité du SDIS
- La législation et la réglementation relative à la prise en compte du bruit,
- La législation et la réglementation relative au classement des infrastructures routières,
- Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation
- Le Schéma d'Assainissement des Eaux Pluviales
- La législation et la réglementation sur la protection de la réception radiotélévisée,
- La législation et la réglementation relative aux zones soumises au risque d'exposition au plomb,



TITRE II : DISPOSITIONS PARTICULIERES



CHAPITRE 1 : LES ZONES URBAINES

ZONE UA

Caractère de la zone

La zone UA correspond à une trame urbaine caractéristique de village de pêcheurs. Les hauteurs du bâti sont faibles rarement plus d'un étage et les maisons sont édifiées selon une trame serrée, le plus souvent à l'alignement et en mitoyenneté.

Elle comprend cinq secteurs :

- ➔ Le secteur **UA1** du Pont Levis
- ➔ Le secteur **UA2** des Grangettes
- ➔ Le secteur **UA3** du Barrou bordant la place Marcel Soum.
- ➔ Le secteur **UA4** de la Plagette, partiellement couvert par le Site Patrimonial Remarquable et son sous-secteur UA4v couvert par des espaces verts protégés au sein desquels les droits à construire sont minorés.
- ➔ Le secteur **UA5** de la Pointe Courte et son sous-secteur **UA5a**, couverts par le Site Patrimonial Remarquable.

Rappel : les dispositions générales s'appliquent à toutes zones

ARTICLE UA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Pour rappel, dans la zone inondable du PPRI, toute occupation et utilisation du sol exclue par les dispositions du PPRI joint en annexe du PLU est strictement interdite.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- **Dans l'ensemble de la zone UA :**
 - les constructions destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, à l'exploitation agricole et forestière
 - les dépôts de toute nature (feraille, véhicules accidentés ou usagés, bateaux, déchets divers etc...) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines
 - les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration autres que celles liées à une activité en rapport avec la vie quotidienne et compatible avec la vocation résidentielle de la zone
 - les terrains aménagés de camping et de caravanage, permanents ou saisonniers,
 - les habitations légères de loisirs ainsi que les terrains aménagés destinés à les recevoir,
 - les parcs résidentiels de loisirs (PRL), les villages de vacances
 - le stationnement des caravanes
 - les parcs d'attractions
 - les constructions édifiées en matériaux présentant un caractère précaire, les chalets, les constructions en préfabriqué, les containers et les mobil homes.
 - les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites conformément à la réglementation en vigueur, aux fins de protéger les biens et les personnes contre les risques, dans les secteurs soumis à des risques naturels ou technologiques délimités au plan de zonage ou en annexe du PLU,
 - les occupations et utilisations du sol liées à des activités pouvant entraîner des nuisances inacceptables pour le voisinage.
 - les constructions à usage de commerce d'une surface de plancher supérieure à 500 m² et d'une surface de vente supérieure à 400 m²
la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, lorsque celle-ci n'est pas conforme aux règles du PLU

ARTICLE UA2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone UA, et sauf emplacement réservé pour mixité sociale impactant le terrain du projet :

- ➔ Au moins 30% de logements locatifs sociaux ou en accession abordable (de type PSLA ou BRS) devront être réalisés pour les opérations de 10 à 19 logements.
- ➔ Au moins 50% de logements locatifs sociaux ou en accession abordable (de type PSLA ou BRS) devront être réalisés dès lors que l'opération atteint 20 logements.

Pour le calcul du nombre de logements locatifs sociaux ou en accession abordable l'arrondi se fait à l'unité supérieure.

Nb de logements de l'opération	Nb mini de logements SRU à réaliser
Moins de 10 logements	0
De 10 à 19 logements	30%
20 logements et plus	50 %

- ➔ Les logements en accession abordable seront privilégiés
- ➔ Pour les opérations de constructions nouvelles ou de changements de destination comportant plus de 7 logements, 30% des logements doivent comporter 4 pièces et plus. Lorsque le résultat du calcul de ces 30% aboutit à un nombre comportant une décimale, un logement est comptabilisé dès lors que la décimale est supérieure ou égale à 5. Cette règle ne s'applique pas aux logements étudiants, aux résidences hôtelières ou de personnes âgées, et plus généralement à l'ensemble des logements foyers visés à l'article L633-1 du CCH.

Pour rappel, dans la zone inondable du PPRI, les conditions particulières édictées par le règlement du PPRI joint en annexe du PLU sont obligatoirement à respecter.

Sont autorisées, sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Dans l'ensemble de la zone UA :
 - les garages, les cours et les buanderies sous réserve d'être intégrés au bâti principal ou à un projet d'ensemble.
 - les constructions à usage de commerces d'une surface de plancher inférieure ou égale à 500 m² et d'une surface de vente inférieure ou égale à 400 m².
 - l'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage de commerce ou d'artisanat à condition que la surface totale affectée au commerce ou à l'artisanat n'excède pas 500 m² de surface de plancher..
- En secteur UA4 :
 - les occupations et utilisations du sol nécessaires au fonctionnement du chantier naval (y compris entrepôt) de la Plagette sont autorisées à condition de ne pas apporter de nuisances incompatibles avec les eaux de l'étang de Thau.

ARTICLE UA3 - ACCES ET VOIRIE

Desserte

Voies existantes

Les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

Voies nouvelles

Pour toute opération nouvelle, la voirie sera aménagée de façon à favoriser la mixité des circulations, en donnant priorité aux piétons, aux cyclistes et aux transports publics.

Ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent. Le débouché d'une voie doit être conçu et localisé de façon à assurer la sécurité des

usagers, notamment lorsqu'il se situe à moins de 25 m d'un carrefour. Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer des conditions de sécurité et visibilité suffisantes.

Les voies intérieures doivent être traitées de manière à favoriser l'usage des déplacements doux (piétons, cycles).

Accès

Les accès doivent être positionnés et aménagés en tenant compte de la topographie et morphologie des lieux, du type de trafic engendré par la construction, et des conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte. Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Un seul accès par parcelle est autorisé sur la voirie publique. En cas de projet nécessitant la création de plus de 30 places de stationnement, 2 accès sont autorisés. La largeur du portail sera adaptée à celle de l'accès, et limitée à 3,20 m. Les portes de garage ne pourront pas dépasser 3,20 m de largeur. En cas d'impossibilité technique, une autre proposition pourra être autorisée par le service voirie.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Dans la zone UA5, la trame parcellaire existante (voies quadrillant des îlots rectangulaires) doit être préservée ainsi que les parcelles qui les composent.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

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 réglementation en vigueur.

Assainissement

Eaux usées – Assainissement collectif

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordé au réseau public d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

Eaux usées non domestiques et industrielles

Le déversement d'eaux usées non domestiques au réseau public doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés, conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

Ces eaux non domestiques pourront être déversées au réseau public dans la mesure où ces déversements sont compatibles avec les conditions générales d'admissibilité des eaux non domestiques.

Eaux pluviales

Les grands principes généraux à respecter pour tout projet en termes de gestion des eaux pluviales sont les suivants :

- Conservation des cheminements naturels d'écoulement ;
- Non aggravation des vitesses d'écoulement et objectifs de ralentissement du ruissellement;
- Maintien des écoulements à l'air libre plutôt qu'en souterrain ;
- Réduction des pentes et allongement du cheminement de l'eau sur le projet dans la mesure du possible ;
- Profils en travers des voiries adaptés à une bonne gestion du ruissellement, garantissant le bon fonctionnement des usages des infrastructures mises en place sur la parcelle, (ex : interface entre voirie d'accès et rampes de parkings souterrains, ...) ;
- Positionnement des ouvrages de compensation en points bas des parcelles aménagées ;
- Minimisation de l'imperméabilisation ;
- Conformité avec le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Thau Ingril sur le volet qualitatif

Le choix du dispositif de rétention devra être fait en fonction des contraintes naturelles du terrain (nappe, perméabilité, pollution, pente, surface de la parcelle, etc...) et en fonction des infrastructures existantes disponibles (réseau pluvial disponible et

capacité d'évacuation). **Les techniques d'infiltration à la parcelle sont à privilégier en premier lieu afin de limiter les rejets vers les réseaux publics existants.** Elles devront être mises en place en tenant compte des paramètres suivants :

- La profondeur et la variation du niveau de la nappe phréatique au droit de la parcelle ;
- La capacité d'absorption du sol (perméabilité) ;
- La topographie du site ;
- La qualité du sol (présence ou non de pollution) ;
- La qualité des eaux pluviales recueillies par l'ouvrage.

Il conviendra par ailleurs de respecter le cahier des prescriptions ainsi que le règlement d'intervention de Sète Agglopôle Méditerranée annexés au présent document.

Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les raccordements aux lignes de distribution d'énergie et d'éclairage public, ainsi qu'aux câbles téléphoniques ou à la fibre optique doivent être réalisés en souterrain.

Tous les coffrets, regards du raccordement devront être réalisés en encastré en façade ou au sein d'un muret technique intégré à la clôture.

Collecte des déchets :

Les constructions nouvelles, quelles que soient leur vocation (résidentielle, commerciales ou activités) doivent comporter, au sein de leur emprise foncière, des locaux de stockage de conteneurs de déchets ou des colonnes enterrées ou aériennes suffisamment grands, dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des Ordures Ménagères et déchets assimilés.

Pour les **logements collectifs**, la collecte se fera suivant les préconisations du service déchets de Sète Agglopôle Méditerranée :

- Soit à partir d'un dispositif de bacs à présenter sur la voie publique sur un point de présentation défini par le service déchets ;
- Soit à partir d'un local pour bacs permettant la collecte par un véhicule PL depuis la voie publique ;
- Soit à partir d'un dispositif de colonnes aériennes ou enterrées. Le nombre de colonnes, leur aménagement et leur implantation seront définis par le service déchets pour une collecte conforme à la réglementation. Ce dispositif est obligatoire à partir de 25 logements, sauf impossibilité technique liée à la collecte.

Un espace devra être prévu pour la collecte des biodéchets (bacs ou colonnes) et devra répondre aux prescriptions du service déchets de Sète Agglopôle Méditerranée.

Les locaux accueillant des bacs seront fermés lorsqu'ils donnent sous les fenêtres des habitants et répondront aux préconisations du service déchets de Sète Agglopôle Méditerranée.

Ces dispositions s'appliquent également en cas de réhabilitation de bâtiments existants.

Pour les logements collectifs neufs, il est préconisé de prévoir une aire de compostage collectif à l'intérieur de l'unité foncière, dont les modalités techniques seront définies par le service déchets de Sète Agglopôle Méditerranée.

Pour les constructions à usage d'habitat individuel, des dispositifs adaptés doivent être prévus à l'intérieur de l'unité foncière, ils devront répondre aux préconisations du service déchets de Sète Agglopôle Méditerranée.

Pour les déchets d'activités, des dispositifs adaptés seront prévus à l'intérieur de l'unité foncière, ils devront répondre aux préconisations du service déchets de Sète Agglopôle Méditerranée.

Dans tous les cas, les dispositions devront être conforme au règlement de collecte de SAM joint en annexe.

ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Article supprimé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR).

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

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Dans un souci d'améliorer la performance énergétique des constructions, les distances d'implantation des constructions existantes par rapport aux voies et emprises publiques pourront être minorées de 0,20 m. afin de permettre la mise en œuvre d'isolations extérieures.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies s'appliquent également aux voies privées existantes d'une largeur égale ou supérieure à 5m ouvertes à la circulation et maillées au réseau public. Dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement.

En secteur UA1, UA3, UA4 et UA5a, les constructions peuvent être édifiées :

- Soit à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer
- Soit en retrait lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction ou de conserver l'alignement avec un bâtiment existant situé en retrait.

En secteur UA2 (Grangettes), les constructions doivent être édifiées d'une limite séparative à l'autre à l'alignement des voies publiques existantes.

A l'alignement de la rue de Rabassous, un recul maximum de 3 mètres par rapport à l'alignement est autorisé.

En secteur UA5, les constructions doivent être édifiées à l'alignement

Dans les secteurs UA5 et UA5a, lorsque le rez-de-chaussée est à l'alignement, les niveaux supérieurs doivent également être édifiées à l'alignement (parties en encorbellement déconseillées).

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

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Dans un souci d'améliorer la performance énergétique des constructions, les distances d'implantation des constructions existantes par rapport aux limites séparatives pourront être minorées de 0,20 m. afin de permettre la mise en œuvre d'isolations extérieures.

En secteurs UA1, UA3, UA4 et UA5a

Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative, soit en respectant un retrait minimal de 3 mètres.

En secteur UA2

Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative, soit en respectant un retrait minimal de 2 mètres.

En secteur UA5

Les constructions sont implantées sur toutes les limites séparatives.

En secteurs UA1, UA2, UA3, UA4 et UA5a

Les constructions doivent respecter un retrait minimum de 3 m par rapport aux limites de fond de parcelles (en opposition avec la limite disposant de l'accès à la parcelle), sauf dans le cas où la parcelle est située à l'angle de deux ou trois rues, dans quel cas la règle de l'article UA6 est la seule applicable (cette exception ne s'applique pas en secteur UA2).

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

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Deux bâtiments non contigus implantés sur une même unité foncière doivent l'être de façon telle que la distance les séparant soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé.

Deux bâtiments situés sur la même propriété sont considérés comme contigus s'ils sont attenants sur une longueur d'au moins 4 m.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Pour le calcul de l'emprise au sol, se référer au lexique.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Dans un souci d'améliorer la performance énergétique des constructions, lors de la mise en œuvre d'isolations extérieures, celles-ci ne sont pas comptabilisées dans le calcul de l'emprise, dans le respect des dérogations prévues par le Code de l'urbanisme.

En secteur UA1, UA2, UA3 et UA4 : l'emprise au sol maximum des constructions est fixée à 75 % de la superficie de l'unité foncière.

En secteur UA5 : l'emprise au sol des constructions est fixée à 100 % de la superficie de l'unité foncière.

En secteur UA5a :

Lorsque les constructions sont implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, l'emprise au sol maximum des constructions est fixée à 80 % de la superficie de l'unité foncière.

Lorsque les constructions sont implantées en recul des voies et emprises publiques, l'emprise au sol maximum des constructions est non réglementée.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Des hauteurs particulières ont été définies sur les documents graphiques. Elles sont calculées du terrain naturel au faitage, et priment sur les hauteurs générales édictées dans le présent article.

Les garde-corps et les protections solaires sont limités à la hauteur autorisée de la construction.

Hauteur générale : la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder les hauteurs maximales suivantes :

pour HF : 6 mètres.

pour HT : 7 mètres.

La hauteur des constructions annexes (garages, buanderies...) non incorporées au bâtiment principal ne pourra excéder 3.5m au faitage.

En secteur UA5 et UA5a, le nombre de niveaux autorisés ne peut excéder deux niveaux, en plus du respect des règles de hauteur générale.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

❖ Composition architecturale et urbaine

Toute construction doit présenter une composition volumétrique et des façades harmonieuses ainsi qu'une unité d'aspect. Son style architectural doit être traditionnel local ou contemporain, et sa conception architecturale devra assurer son intégration harmonieusement dans le cadre bâti.

En secteur UA5 et UA5a les constructions doivent avoir le caractère de petite maison de pêcheur par une architecture sobre aux lignes et baies verticalisées ;

❖ Toitures

Les toitures doivent comporter une ou des pentes et être recouvertes de tuiles rondes de teintes rouges ou vieilles, ou en zinc. La pente des toits ne pourra excéder 33% ou 18°.

Les toitures terrasses seront traitées avec des matériaux de revêtement autres qu'une simple protection d'étanchéité. Des revêtements unitaires de type minéral (dallage – galet) ou bois, non réfléchissant, ou de type jardin (plantations en pleine terre...) seront privilégiés.

L'intégration des panneaux solaires et photovoltaïques en toiture est privilégiée. Toutefois, la superposition des panneaux est autorisée mais elle doit être estompée et faible : les panneaux devront être disposés en respectant l'orientation de la pente en toiture, parallèlement (sans rehausse sur béquille) ou derrière l'acrotère pour les toitures terrasses pour qu'ils ne soient pas perceptibles depuis l'espace public afin de garantir une implantation discrète et harmonieuse de l'ensemble.

Les antennes paraboliques et autres antennes doivent être installées en toiture, en retrait des façades, et ne peuvent être en saillie sur le domaine public. Sur les toitures terrasses, elles doivent être incluses dans un plan incliné de 33°, soit 65%.

En secteur UA5 et UA5a, en plus des règles précédentes, les toitures comportent une pente de 30 % à 33 % (soit entre 17 et 18°) et les chéneaux et gouttières EP sont en zinc.

Dans les secteurs UA4, UA5 et UA5a couverts par le SPR, les toitures terrasses sont interdites à l'exception d'ouvrages d'articulation qui peuvent être réalisés en toitures plates si le projet le justifie.

❖ Façades

➤ Couleurs

Leurs revêtements, qui sont obligatoires, seront de type minéral (enduit hydraulique teinté ou peinture minérale) ou bois traité ou métal mat. Les teintes des revêtements des façades extérieures seront conformes à la palette déposée en mairie. Le blanc est interdit.

➤ Ouvertures

Les baies de façades (à l'exception des garages et des devantures commerciales) auront une proportion allongée en hauteur et devront respecter un principe de superposition des descentes de charge jusqu'au rez-de-chaussée. Les éléments porteurs auront une largeur de 0,50m minimum.

➤ Menuiseries

Les teintes des menuiseries extérieures seront conformes à la palette déposée en mairie. Le blanc est interdit.

Sauf impossibilité technique dans le cas de réhabilitation, le caisson des mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de fer) doit être implanté à l'intérieur des constructions

La fermeture des balcons doit respecter l'harmonie de la façade.

Les stores bannes des étages ne doivent pas dépasser en façade les saillies de la construction (terrasse, balcon...).

➤ Garde-corps et ferronneries

Les teintes des ferronneries seront conformes à la palette déposée en mairie.

Les garde-corps devront être intégrés à la conception architecturale du bâtiment.

Les garde-corps auront un style cohérent avec le projet architectural. Leur doublage par tissus, claustra ou canisses est interdit.

En secteur UA5 les gardes corps seront métalliques, droits, et dans un volume plan.

➤ Éléments d'architecture (soubassements, corniches, génoises...)

Les protections solaires devront être intégrés à la conception architecturale du bâtiment.

Les retraits, décrochements, reliefs et balcons sont limités à 0,50m de l'aplomb des façades exceptés en zone UA5 (Pointe Courte) ou les décrochements encorbellements sont limités à 20 cm.

➤ Installations techniques

Les climatiseurs (groupes de ventilation), conduits (VMC) et autres machineries ne doivent pas être visibles depuis la voie publique, sauf contrainte technique et sous réserve d'un avis favorable du service urbanisme. Ils sont autorisés en fond de balcon ou en toiture et à condition d'être masqués par un garde-corps ou un claustra opaque ou par un édicule bâti (qui ne dépasse pas de l'acrotère).

Lorsqu'ils existent déjà, les câbles doivent être regroupés sous goulotte ou conduit et positionnés sous corniches, balcon filant ou à l'arrière des chéneaux et descentes.

Les canalisations d'eaux usées sont interdites en façades.

Les coffrets de branchements et autres boîtiers (électricité, téléphone, portier, sonnette, alarme, etc ...) devront être encastrés dans les murs de façade ou de clôture.

❖ Clôtures et portails

➤ Clôtures

Les clôtures existantes de type traditionnel seront au maximum conservées et devront être restaurées.

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 1,60m et seront composées :

- soit d'un mur plein, obligatoirement revêtu d'un enduit minéral avec couronnement (arrondi ou plat) avec goutte d'eau, implanté d'une limite mitoyenne à l'autre.
- soit d'une grille en ferronnerie sur mur bahut de 0,70m à 1,20m de hauteur revêtu d'un enduit minéral et doublée de plantations.

➤ Portails

Les portails et portillons seront réalisés en bois ou métal naturel ou peint. Les teintes des portails et portillons seront conformes à la palette déposée en mairie.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Normes imposées en matière de stationnement automobile :

	Norme imposée	Dispositions particulières
Habitat	1 place calculée par logement jusqu'à 50m² de surface de plancher 1,5 place calculée par logement au-delà de 50 m² de surface de plancher, le résultat devant être arrondi à la valeur supérieure 1 place supplémentaire destinée aux visiteurs par tranche entamée de 5 logements pour les opérations de plus de 15 logements (à l'exception des logements locatifs sociaux)	Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, et pour les logements en accession sociale de type PSLA ou BRS, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement Ce nombre pourra être augmenté sous condition d'être justifié par des besoins spécifiques nécessités par la pratique de certaines activités (services, visiteurs...)
	En secteur UA5, il est exigé une place de stationnement par logement.	
Hébergement hôtelier	0,8 place / 50m² de surface de plancher	Ce nombre pourra être augmenté sous condition d'être justifié par des besoins spécifiques nécessités par la pratique de certaines activités (services, livraison, clientèle et visiteurs...)
Bureaux	1 place / 50 m² de surface de plancher	
Commerces	1 place / 50 m² de surface de plancher	
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher), la place de stationnement est comptabilisée par tranche complète. Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

En cas d'impossibilité technique constatée par les services de la ville de réaliser les places de stationnement requises, le pétitionnaire 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 de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Normes imposées en matière de stationnement deux roues :

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les obligations en matière de stationnement deux-roues peuvent être adaptées ou levées, sur justification apportée dans le dossier de demande d'autorisation d'urbanisme, en fonction de la nature de l'équipement, du profil des usagers, de la fréquentation attendue, et de la présence de stationnements publics à proximité.

Les normes en matière de stationnement deux roues ne s'appliquent pas aux logements sociaux, ni à l'habitat individuel pour lequel des dispositions adaptées doivent être prévues.

Elles s'appliquent en cas de réhabilitation, sauf impossibilité technique.

Logements collectifs :

- Vélo : 1 place par logement réalisée dans un parc de stationnement facilement accessible depuis la voie publique de 5 m² minimum couvert (1.5 m²/vélo) :

- en rez-de-chaussée des constructions
- ou en extérieur

- 2 roues motorisés : dans les constructions à partir de 3 logements, 1 place pour 3 logements réalisée dans un parc de stationnement de 5 m² minimum couvert (2 m²/deux roues motorisés) :

Bureaux – Commerces – Equipements Publics :

1 place vélo + 1 place 2 roues motorisés par tranche complète de 50 m² de surface de plancher, réalisées dans un parc de stationnement

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols et optimiser la gestion des eaux pluviales, l'aménagement des voies, chemins et stationnements doit privilégier l'utilisation de procédés et matériaux assurant la perméabilité du sol et le développement végétal.

➤ **Plantations :**

L'abattage des espèces suivantes est strictement interdit : azérolier, chêne vert et cèdre. La liste non exhaustive des espèces à planter, à ne pas planter et à ne pas abattre est mentionnées dans le cahier des prescriptions et recommandations.

Pour les arbres présents sur le terrain, chaque sujet supprimé devra être remplacé par un sujet d'une force (circonférence mesurée à 1m du sol) d'au moins 20/25 cm.

Les arbres existants dans les cours ou les jardins clos de type patios (jubiliers, micocouliers, amandiers, figuiers, néfliers du Japon, etc.) ainsi que les cèdres atlantica devront être préservés au maximum, après avis du service espaces verts.

Il devra être planté un arbre par tranche entière de 50 m² de pleine terre, avec un minimum d'un arbre.

Les espèces à planter seront en priorité des arbres à développement réduit (6 à 7 mètres de hauteur) et devront respecter une distance minimum de 5 mètres entre chaque sujet.

Si ces plantations ne peuvent être réalisées dans les règles de l'art, il pourra être possible, par dérogation et sur proposition du service en charge des espaces verts, de remplacer les grands sujets par des arbrisseaux.

Les aires de stationnement non couvertes doivent être plantées (1 arbre pour 4 stationnements).

➤ **Espaces de pleine terre :**

Un pourcentage minimal d'espace en pleine terre végétalisée de 15% de l'unité foncière est imposé sauf en secteur UA 5.

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR).

ARTICLE UA15 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'article 22 de la **Loi n°96-1236 du 30 décembre 1996 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie** prévoit l'obligation d'équiper les immeubles d'habitation ou à usage tertiaire de dispositifs permettant le choix ou le remplacement à tout moment de la vie du bâtiment, de tout type d'énergie. En outre, il conviendra dans la mesure du possible de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables.

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (Bâtiment Basse Consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant pour les nouvelles constructions ainsi que pour les bâtiments existants et sous réserve du respect des autres règles s'appliquant sur le territoire communal.

ARTICLE UA16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les nouvelles constructions doivent être raccordées au réseau des communications électroniques.

ZONE 1 UB

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone urbaine constituant les centralités urbaines de l'agglomération. Elle comprend essentiellement de l'habitat ainsi que des services et activités diverses notamment commerciales dans le centre Ville. Les constructions anciennes, pour la plupart, sont édifiées en ordre continu.

La zone 1UB est couverte dans sa quasi-totalité par le SPR qui vaut servitude d'utilité publique.

Cette zone comprend plusieurs secteurs :

- Le secteur 1UB1 correspond au quartier haut du centre-ville couvert par le SPR et son sous-secteur 1UB1v, couvert par des espaces verts protégés au sein desquels les droits à construire sont minorés.
- Le secteur 1UB2 correspond au cœur de l'agglomération couvert dans sa majeure partie par le SPR valant servitude d'utilité publique et son sous-secteur 1UB2v, couvert par des espaces verts protégés au sein desquels les droits à construire sont minorés.
- Le secteur 1UB3 correspond à divers secteurs dont la trame urbaine et la mixité fonctionnelle se rapprochant du cœur d'agglomération et qui sont majoritairement recouverts par le SPR et son sous-secteur 1UB3v, couvert par des espaces verts protégés au sein desquels les droits à construire sont minorés.
- Le secteur 1UB4, couvert par le SPR, correspond au site de l'ancien centre de secours sur lequel une opération d'aménagement d'ensemble sera réalisée pour la création de logements collectifs en mixité fonctionnelle avec des commerces et services en pied d'immeuble.
- Le secteur 1UB5, partiellement couvert par le SPR, correspond à la centralité secondaire située sur la Corniche au sein de laquelle le commerce est autorisé sous conditions.

Rappel : les dispositions générales s'appliquent à toutes zones

ARTICLE 1UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Pour rappel, dans la zone inondable du PPRI, toute occupation et utilisation du sol exclue par les dispositions du PPRI joint en annexe du PLU est strictement interdite.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- **En secteurs 1UB1, 1UB2, 1UB3, 1UB4 et 1UB5:**
 - les constructions destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, à l'exploitation agricole et forestière
 - les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, bateaux, déchets divers etc...) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines
 - les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article 1UB2,
 - l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol
 - les terrains aménagés de camping et de caravanage, permanents ou saisonniers
 - les habitations légères de loisirs
 - les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances
 - le stationnement des caravanes
 - les parcs d'attractions
 - les constructions édifiées en matériaux présentant un caractère précaire, les chalets, les constructions en préfabriqué, les containers et les mobil homes.
 - la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, lorsque celle-ci n'est pas conforme aux règles du PLU
 - le changement de destination de surfaces de commerce ou d'artisanat de locaux nécessaires aux services publics ou des parties communes en rez-de-chaussée vers une catégorie autre que celles précitées (ex : logement) est interdite sur les périmètres d'activités repérés sur les documents graphiques en application de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme.
 - dans le cas d'un local désaffecté depuis une longue période, le service urbanisme se réserve la possibilité d'autoriser la modification de la destination, dans le respect de l'article 1UB2.

- les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites conformément à la réglementation en vigueur, aux fins de protéger les biens et les personnes contre les risques, dans les secteurs soumis à des risques naturels ou technologiques délimités au plan de zonage ou en annexe du PLU,
- les occupations et utilisations du sol liées à des activités pouvant entraîner des nuisances inacceptables pour le voisinage.
- **En secteur 1UB5 :**
 - les constructions à usage de commerce d'une surface de plancher supérieure à 2000 m² et d'une surface de vente supérieure à 1500 m².
- **En secteur 1UB1v, 1UB2v et 1UB3v,**
 - seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article 1UB2.

ARTICLE 1UB 2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone 1UB, et sauf emplacement réservé pour mixité sociale impactant le terrain du projet :

- ➔ Au moins 30% de logements locatifs sociaux ou en accession abordable (de type PSLA ou BRS) devront être réalisés pour les opérations de 10 à 19 logements.
- ➔ Au moins 50% de logements locatifs sociaux ou en accession abordable (de type PSLA ou BRS) devront être réalisés dès lors que l'opération atteint 20 logements.

Pour le calcul du nombre de logements locatifs sociaux ou en accession abordable l'arrondi se fait à l'unité supérieure.

Nb de logements de l'opération	Nb mini de logements SRU à réaliser
Moins de 10 logements	0
De 10 à 19 logements	30%
20 logements et plus	50 %

- ➔ Les logements en accession abordable seront privilégiés
- ➔ Pour les opérations de constructions nouvelles ou de changements de destination comportant plus de 7 logements, 30% des logements doivent comporter 4 pièces et plus. Lorsque le résultat du calcul de ces 30% aboutit à un nombre comportant une décimale, un logement est comptabilisé dès lors que la décimale est supérieure ou égale à 5. Cette règle ne s'applique pas aux logements étudiants, aux résidences hôtelières ou de personnes âgées, et plus généralement à l'ensemble des logements foyers visés à l'article L633-1 du CCH.

Pour rappel, dans la zone inondable du PPRI, les conditions particulières édictées par le règlement du PPRI joint en annexe du PLU sont obligatoirement à respecter.

Sont autorisées, sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- **En secteur 1UB1, 1UB2, 1UB3, 1 UB4 et 1UB5 :**
 - les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration dès lors qu'elles concourent au fonctionnement urbain et les activités compatibles avec la vocation de la zone telles que : pressing, chauffage et climatisation collectifs, services de santé, parcs de stationnement couvert, etc... sous réserve :
 - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables (incommodantes et préjudiciables) : bruit, vibrations, odeurs, ondes électromagnétiques, (permanentes ou non nocturnes notamment).
 - que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises (isolation- protection – traitement – technique ...).
 - que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu urbain environnant.
 - qu'elles soient intégrées au bâti principal.
 - que les aménagements nécessaires aux trafics de véhicules générés soient réalisés.
 - les garages sous réserve d'être intégrés au bâti principal ou à un projet d'ensemble dans le cas de logements collectifs.

- hors linéaires d'activités repérés sur les documents graphiques en application de l'article L151-16 du code de l'urbanisme, la transformation de surfaces de commerce ou d'artisanat en rez-de-chaussée sur rue en une destination de logement sous condition de disposer d'au moins 2 façades ouvertes (hors toiture) sur un espace libre d'une profondeur d'au moins 4 m.
 - les constructions de toute nature, les dépôts ainsi que les constructions réalisées par l'exploitant du service public ferroviaire sous condition d'être nécessaires au fonctionnement de ce service public ferroviaire.
- **En secteur 1UB1v, 1UB2v et 1UB3v :**
 - les bâtiments à usage d'habitation et d'hébergement hôtelier dans le respect de la réglementation spécifique à la zone
 - les extensions limitées de constructions existantes, les abris, aires de jeux, petits monuments, les toilettes publiques, les piscines, fontaines et autres locaux techniques sous réserve qu'ils ne compromettent pas la dominante végétale de cet espace.
 - les travaux qui concernent les équipements techniques liés aux différents réseaux, les voies d'accès d'intérêt public, la réorganisation ou la mise en valeur des EVP, sous réserve qu'ils ne compromettent pas la dominante végétale de cet espace.
 - **En secteur 1UB5 :**
 - l'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage de commerce ou d'artisanat à condition que la surface totale affectée au commerce ou à l'artisanat n'excède pas 2000 m² de surface de plancher utiles par unité foncière.

ARTICLE 1UB 3 - ACCES ET VOIRIE

Desserte

Voies existantes

Les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

Voies nouvelles

Pour toute opération nouvelle, la voirie sera aménagée de façon à favoriser la mixité des circulations, en donnant priorité aux piétons, aux cyclistes et aux transports publics.

Ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent. Le débouché d'une voie doit être conçu et localisé de façon à assurer la sécurité des usagers, notamment lorsqu'il se situe à moins de 25 m d'un carrefour. Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer des conditions de sécurité et visibilité suffisantes.

Les voies intérieures doivent être traitées de manière à favoriser l'usage des déplacements doux (piétons, cycles).

Accès

Les accès doivent être positionnés et aménagés en tenant compte de la topographie et morphologie des lieux, du type de trafic engendré par la construction, et des conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte. Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Un seul accès par parcelle est autorisé sur la voirie publique. En cas de projet nécessitant la création de plus de 30 places de stationnement, 2 accès sont autorisés. La largeur du portail sera adaptée à celle de l'accès, et limitée à 3,20 m. Les portes de garage ne pourront pas dépasser 3,20 m de largeur. En cas d'impossibilité technique, une autre proposition pourra être autorisée par le service voirie.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

ARTICLE 1UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

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 réglementation en vigueur.

Assainissement

Eaux usées – Assainissement collectif

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordé au réseau public d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

Eaux usées non domestiques et industrielles

Le déversement d'eaux usées non domestiques au réseau public doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés, conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

Ces eaux non domestiques pourront être déversées au réseau public dans la mesure où ces déversements sont compatibles avec les conditions générales d'admissibilité des eaux non domestiques.

Eaux pluviales

Les grands principes généraux à respecter pour tout projet en termes de gestion des eaux pluviales sont les suivants :

- Conservation des cheminements naturels d'écoulement ;
- Non aggravation des vitesses d'écoulement et objectifs de ralentissement du ruissellement;
- Maintien des écoulements à l'air libre plutôt qu'en souterrain ;
- Réduction des pentes et allongement du cheminement de l'eau sur le projet dans la mesure du possible ;
- Profils en travers des voiries adaptés à une bonne gestion du ruissellement, garantissant le bon fonctionnement des usages des infrastructures mises en place sur la parcelle, (ex : interface entre voirie d'accès et rampes de parkings souterrains, ...) ;
- Positionnement des ouvrages de compensation en points bas des parcelles aménagées ;
- Minimisation de l'imperméabilisation ;
- Conformité avec le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Thau Ingril sur le volet qualitatif

Le choix du dispositif de rétention devra être fait en fonction des contraintes naturelles du terrain (nappe, perméabilité, pollution, pente, surface de la parcelle, etc...) et en fonction des infrastructures existantes disponibles (réseau pluvial disponible et capacité d'évacuation). **Les techniques d'infiltration à la parcelle sont à privilégier en premier lieu afin de limiter les rejets vers les réseaux publics existants.** Elles devront être mises en place en tenant compte des paramètres suivants :

- La profondeur et la variation du niveau de la nappe phréatique au droit de la parcelle ;
- La capacité d'absorption du sol (perméabilité) ;
- La topographie du site ;
- La qualité du sol (présence ou non de pollution) ;
- La qualité des eaux pluviales recueillies par l'ouvrage.

Il conviendra par ailleurs de respecter le cahier des prescriptions sur le pluvial ainsi que le règlement d'intervention de Sète Agglopôle Méditerranée annexés au présent document.

Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les raccordements aux lignes de distribution d'énergie et d'éclairage public, ainsi qu'aux câbles téléphoniques ou à la fibre optique doivent être réalisés en souterrain.

Tous les coffrets, regards du raccordement devront être réalisés en encastré en façade ou au sein d'un muret technique intégré à la clôture.

Collecte des déchets :

Les constructions nouvelles, quelles que soient leur vocation (résidentielle, commerciales ou activités) doivent comporter, au sein de leur emprise foncière, des locaux de stockage **de conteneurs de déchets** ou des colonnes enterrées ou aériennes

suffisamment grands, dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des Ordures Ménagères et déchets assimilés.

Pour les **logements collectifs**, la collecte se fera suivant les préconisations du service déchets de Sète Agglopôle Méditerranée :

- Soit à partir d'un dispositif de bacs à présenter sur la voie publique sur un point de présentation défini par le service déchets ;
- Soit à partir d'un local pour bacs permettant la collecte par un véhicule PL depuis la voie publique ;
- Soit à partir d'un dispositif de colonnes aériennes ou enterrées. Le nombre de colonnes, leur aménagement et leur implantation seront définis par le service déchets pour une collecte conforme à la réglementation. Ce dispositif est obligatoire à partir de 25 logements, sauf impossibilité technique liée à la collecte.

Un espace devra être prévu pour la collecte des biodéchets (bacs ou colonnes) et devra répondre aux prescriptions du service déchets de Sète Agglopôle Méditerranée.

Les locaux accueillant des bacs seront fermés lorsqu'ils donnent sous les fenêtres des habitants et répondront aux préconisations du service déchets de Sète Agglopôle Méditerranée.

Ces dispositions s'appliquent également en cas de réhabilitation de bâtiments existants.

Pour les logements collectifs neufs, il est préconisé de prévoir une aire de compostage collectif à l'intérieur de l'unité foncière, dont les modalités techniques seront définies par le service déchets de Sète Agglopôle Méditerranée.

Pour les constructions à usage d'habitat individuel, des dispositifs adaptés doivent être prévus à l'intérieur de l'unité foncière, ils devront répondre aux préconisations du service déchets de Sète Agglopôle Méditerranée.

Pour les déchets d'activités, des dispositifs adaptés seront prévus à l'intérieur de l'unité foncière, ils devront répondre aux préconisations du service déchets de Sète Agglopôle Méditerranée.

Dans tous les cas, les dispositions devront être conforme au règlement de collecte de SAM joint en annexe.

ARTICLE 1UB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Article supprimé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR).

ARTICLE 1UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Dans un souci d'améliorer la performance énergétique des constructions, les distances d'implantation des constructions existantes par rapport aux voies et emprises publiques pourront être minorées de 0,20 m. afin de permettre la mise en œuvre d'isolations extérieures.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies s'appliquent également aux voies privées existantes d'une largeur égale ou supérieure à 5m ouvertes à la circulation et maillées au réseau public. Dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement.

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer. Cette règle ne s'applique pas pour les piscines, qui doivent être implantées à 3 mètres minimum des voies publiques, en comptant les margelles et plages.

En secteur 1UB3, 1UB3v, 1UB4 et 1UB5 :

Les implantations autres que celles prévues ci-dessus, peuvent être admises lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction ou de conserver l'alignement avec un bâtiment existant situé en retrait.

En secteur 1UB4 :

Les constructions doivent être édifiées en retrait de 30 m du bord à quai, hors équipement d'infrastructure (ex bornes d'amarrage, bornes d'accès à l'eau et à l'électricité...).

ARTICLE 1UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Dans un souci d'améliorer la performance énergétique des constructions, les distances d'implantation des constructions existantes par rapport aux limites séparatives édictées dans chaque zone pourront être minorées de 0,20 m. afin de permettre la mise en œuvre d'isolations extérieures.

Les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre. Au-delà d'une distance de 16 m mesurés depuis l'alignement, les constructions doivent respecter des marges d'isolement par rapport aux limites séparatives. La distance comptée horizontalement en tout point de cette construction au point le plus bas de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points, sans être inférieure à 4m, sauf dans le cas où la parcelle est située à l'angle de deux ou trois rues, dans quel cas la règle de l'article 1UB6 est la seule applicable.

Cette règle ne s'applique pas pour les piscines, qui doivent être implantées avec un retrait minimum de 3 mètres des limites séparatives, en comptant les margelles et plages.

En secteur 1UB2, 1UB2v, 1UB3, 1UB3v, 1UB4 et 1UB5 :

Des implantations différentes peuvent être autorisées lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement (notamment pour la conservation d'un élément du patrimoine, pour améliorer ou conserver le parti architectural et urbanistique de la rue ou de l'îlot, pour le dégagement depuis un espace public d'une vue ou perspective sur un élément remarquable du cadre urbain..).

ARTICLE 1UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Deux bâtiments situés sur la même propriété sont considérés comme contigus s'ils sont attenants sur une longueur d'au moins 4 m.

Dans tous les secteurs sauf 1UB1 et 1UB1v :

Les bâtiments non contigus doivent être édifiés de façon que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de l'autre bâtiment soit au moins égale à $\frac{2}{3}$ de la hauteur de la construction la plus élevée ($L \geq \frac{2}{3} H$) sans jamais être inférieure à 5 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions en rez-de-chaussée de garages n'excédant pas 3,50 m de hauteur totale.

En secteurs 1UB1 et 1UB1v :

Deux constructions non contigües implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon telle que la distance les séparant soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé.

ARTICLE 1UB 9 - EMPRISE AU SOL

Pour le calcul de l'emprise au sol, se référer au lexique.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Dans un souci d'améliorer la performance énergétique des constructions, lors de la mise en œuvre d'isolations extérieures, celles-ci ne sont pas comptabilisées dans le calcul de l'emprise, dans le respect des dérogations prévues par le Code de l'urbanisme.

En 1UB1 et 1UB2 :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 85 % de la superficie de l'unité foncière.

En 1UB3, 1UB4, 1UB5 :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 75 % de la superficie de l'unité foncière.

En 1UB1v, 1UB2v et 1UB3v:

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 10 % de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE 1UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Des hauteurs particulières ont été définies sur les documents graphiques. Elles sont calculées du terrain naturel au faitage, et priment sur les hauteurs générales édictées dans le présent article.

Les rez-de-chaussée sur rues, devront présenter une hauteur sous dalle de 3 m minimum.

Les constructions doivent satisfaire à plusieurs règles de hauteur :

- l'une indiquant la **hauteur maximale** autorisée,
- l'autre fixant la hauteur par rapport à la largeur de la rue (**hauteur relative**).

Les garde-corps et les protections solaires sont limités à la hauteur autorisée de la construction

❖ **HAUTEUR MAXIMALE :**

En secteur 1UB1 :

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder les hauteurs maximales suivantes :

Pour HF :

- 10 m dans la bande de 16m comptée à partir de l'alignement
- 6 mètres au-delà de la bande de 16m

Pour HT :

- 12,5 m dans la bande de 16m comptée à partir de l'alignement
- 8,5 mètres au-delà de la bande de 16m

En secteurs 1UB2 et 1UB3 :

Les rez-de-chaussée sur les linéaires d'activités repérés sur les documents graphiques en application de l'article L. 151-16 du Code de l'Urbanisme devront présenter une hauteur sous dalle de 3.5 m minimum.

Les rez-de-chaussée sur quais et sur l'Avenue Victor Hugo devront présenter une hauteur sous dalle de 4 m minimum.

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder les hauteurs maximales suivantes :

Pour HF :

- 16,5 m dans la bande de 16m comptée à partir de l'alignement et dans la bande de 16m comptée à partir de l'alignement des EVP quand ces derniers jouxtent le Boulevard de Verdun et Camille Blanc.
- 13,5 mètres au-delà de la bande de 16m.

Pour HT :

- 19 m dans la bande de 16m comptée à partir de l'alignement
- 16 mètres au-delà de la bande de 16m.

Ces hauteurs pourront être majorées de 3 mètres pour les opérations destinées à des équipements d'intérêt collectif tels que les parkings urbains-

Cas spécifique le long de l'Avenue Victor Hugo :

La hauteur maximale autorisée des constructions est de :

Pour HF :

- 20m dans la bande de 16m comptée à partir de l'alignement
- 16,5m au-delà de la bande de 16m.

Pour HT :

- 22,5 m. dans la bande de 16m comptée à partir de l'alignement
- 19 m. au-delà de la bande de 16m.

Cas spécifique le long du Quai d'Alger :

La hauteur maximale autorisée des constructions est de :

Pour HF :

- 18m dans la bande de 16m comptée à partir de l'alignement
- 13,5m au-delà de la bande de 16m.

Pour HT :

- 20 m. dans la bande de 16m comptée à partir de l'alignement

- 16 m. au-delà de la bande de 16m.

En secteurs 1UB1v, 1UB2v et 1UB3v:

La hauteur maximale des constructions est de :

Pour HF : 6m

Pour HT : 7,5m

En secteur 1UB4 :

La hauteur maximale des constructions est de :

Pour HF : 25 m

Pour HT : 28 m

En secteur 1UB5 :

La hauteur maximale des constructions est de :

Pour HF : 13 m

Pour HT : 16 m

❖ **HAUTEUR RELATIVE**

Lorsqu'un bâtiment est édifié en bordure de voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé, doit être au moins égale aux 2/3 de la différence d'altitude entre ces deux points, soit : $H = 3/2 L$.

Ces hauteurs pourront être majorées de 3 m. pour les opérations destinées à des équipements d'intérêt collectif tel que les parkings urbains.

En **1UB1, 1UB2, 1UB3 et 1UB5**, lorsqu'une construction est édifiée à la rencontre de deux voies d'inégales largeurs, la hauteur applicable en bordure de la voie la plus large s'applique également en bordure de la voie la plus étroite, sur les profondeurs définies au paragraphe « hauteur maximale ».

En **1UB3 et 1UB3v**, un seul étage en retrait est autorisé sur la façade avant, uniquement dans le cas d'une implantation à l'alignement, sous réserve du respect des règles de hauteur (dans ce cas, le garde-corps et les parois en limites séparatives de l'étage en retrait sont réalisés dans la même maçonnerie au même nu que le mur de façade, il ne comporte pas de ferronnerie).

ARTICLE 1UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

❖ **Composition architecturale et urbaine**

Toute construction doit présenter une composition volumétrique et des façades harmonieuses ainsi qu'une unité d'aspect. Son style architectural doit être traditionnel local ou contemporain, et sa conception architecturale devra assurer son intégration harmonieusement dans le cadre bâti.

Conservation de l'image du parcellaire ancien :

En cas de rénovation ou de construction neuve sur plusieurs parcelles attenantes, la façade résultante n'est pas composée comme une façade unique. Elle apparaît comme une juxtaposition de façades différentes, dont les largeurs respectives correspondent au parcellaire ancien.

Enfin, la différence recherchée entre les diverses séquences de la façade, doit être soulignée par le traitement architectural.

En secteurs 1UB1, 1UB1v, 1UB2 et 1UB2v :

Les parties de cours privées et d'espace public qui ne sont pas plantées et constituent les voies et passages habituels des piétons seront dallés ou pavés selon les cas, avec des matériaux naturels tels que calcaire durs résistants selon l'usage et l'emplacement.

❖ **Toitures**

La couverture doit présenter une pente comprise entre 25% et 33%, soit entre 14 et 19°.

Des éléments de couvertures en zinc peuvent être autorisés. Dans ce cas les dispositions de l'alinéa précédent ne s'appliquent pas.

Les verrières seront restaurées à l'identique.

Les solins en plomb ou en aluminium sont interdits.

Les toitures à plusieurs pentes sont privilégiées et doivent, dans la mesure du possible, être organisées de manière équilibrée et symétrique de part et d'autre du faîtage. Lorsque la toiture présente plusieurs pans, leur répartition doit respecter l'harmonie du volume global du bâtiment et s'intégrer aux lignes de toitures environnantes.

Dans le cas de bâtiments existants, toute modification ou extension devra tendre à améliorer l'équilibre du profil de toiture dans un souci d'intégration avec les constructions voisines.

Les percements sont autorisés pour l'installation de lanterneaux, velux et verrières dont les dimensions sont limitées et de forme rectangulaire et positionnées dans le sens de la pente.

Les divers conduits et évacuations sont exécutés en maçonnerie enduite dans le ton de la façade.

La forme des sorties en souche rappelle, autant que possible, les conduits traditionnels et leur couronnement.

Les toitures terrasses seront traitées avec des matériaux de revêtement autres qu'une simple protection d'étanchéité. Des revêtements unitaires de type minéral (dallage – galet) ou bois, non réfléchissant, ou de type jardin (plantations en pleine terre...) seront privilégiés. Les installations techniques doivent être totalement masquées par une sur-toiture et présenter un traitement architectural harmonisé avec celui des façades.

L'intégration des panneaux solaires et photovoltaïques en toiture est privilégiée. Toutefois, la superposition des panneaux est autorisée mais elle doit être estompée et faible : les panneaux devront être disposés en respectant l'orientation de la pente en toiture, parallèlement (sans rehausse sur béquille) ou derrière l'acrotère pour les toitures terrasses pour qu'ils ne soient pas perceptibles depuis l'espace public afin de garantir une implantation discrète et harmonieuse de l'ensemble.

Les antennes paraboliques et autres antennes doivent être installées en toiture, en retrait des façades, et ne peuvent être en saillie sur le domaine public. Sur les toitures terrasses, elles doivent être incluses dans un plan incliné de 33°, soit 65%.

En secteurs 1UB1, 1UB1v, 1UB2 et 1UB2v :

La couverture doit être réalisée en tuile canal traditionnelle courante et de couvert.

Les toitures terrasses aménagées dans le volume de la toiture ne sont pas autorisées : se référer au carnet des recommandations architecturales sur l'aménagement des toitures de Sète.

En secteurs 1UB3, 1UB3v, 1UB4 et 1UB5 :

La couverture doit être réalisée en tuile canal ou romane.

❖ Façades

➤ Façade sur rue ou emprise publique

La façade sur rue conserve autant que possible, les caractéristiques de l'environnement bâti:

La hauteur du rez-de-chaussée est plus grande que celle des étages courants ; des baies de plus grandes dimensions que celles des étages courants.

En secteurs 1UB1, 1UB1v, 1UB2 et 1UB2v : les étages en retrait ne sont pas autorisés.

En secteurs 1UB3, 1UB3v, 1UB4 et 1UB5 : la façade ne peut comprendre qu'un seul étage complet en retrait de l'alignement ; la façade de l'étage en retrait se situant dans un plan vertical.

➤ Balcons

La saillie des balcons en façade sur rue ne peut dépasser 0,80 m à condition qu'il soit situé au moins à 3,50 m du sol.

Sur les quais, la saillie des balcons ne dépasse pas 0,45m.

En secteurs 1UB1, 1UB1v, 1UB2 et 1UB2v : Les balcons, continus ou non, s'interrompent à 0,60m minimum de la limite séparative de propriété. Une diminution de cette distance est possible en fonction de l'étroitesse de la façade et sous réserve de validation par le service urbanisme.

En secteurs 1UB3, 1UB3v, 1UB4 et 1UB5 : Les balcons, continus ou non, s'interrompent à 0,80m minimum de la limite séparative de propriété.

➤ Couleurs

Leurs revêtements, qui sont obligatoires, seront de type minéral (enduit hydraulique teinté ou peinture minérale). Les teintes des revêtements des façades extérieures seront conformes à la palette déposée en mairie. Le blanc est interdit.

➤ Ouvertures

En secteurs 1UB1, 1UB1v, 1UB2 et 1UB2v : Les baies de façades (à l'exception des garages et des devantures commerciales) auront une proportion allongée en hauteur et devront respecter un principe de superposition des descentes de charge jusqu'au rez-de-chaussée. Les éléments porteurs auront une largeur de 0,50m minimum.

En secteurs 1UB3, 1UB3v, 1UB4 et 1UB5 : Les ouvertures doivent présenter une proportion allongée en hauteur et un alignement des baies.

➤ Menuiseries

Les teintes des menuiseries extérieures seront conformes à la palette déposée en mairie. Le blanc est interdit. Les menuiseries d'une même façade doivent être réalisées dans les mêmes matériaux.

Sauf impossibilité technique dans le cas de réhabilitation, le caisson des mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de fer) doit être implanté à l'intérieur des constructions

La fermeture des balcons doit respecter l'harmonie de la façade.

Les stores bannes des étages ne doivent pas dépasser en façade les saillies de la construction (terrasse, balcon...).

➤ Garde-corps et ferronneries

Les teintes des ferronneries seront conformes à la palette déposée en mairie.

Les garde-corps devront être intégrés à la conception architecturale du bâtiment.

Les garde-corps auront un style cohérent avec le projet architectural. Leur doublage par tissus, claustra ou canisses est interdit.

Les parois des balcons ne sont pas pleines (béton, maçonnerie enduite, verre ou plexiglas etc..) mais traitées avec un garde-corps de ferronnerie simple (style adapté à l'architecture du bâtiment), sans saillie, en plan vertical.

➤ Éléments d'architecture (soubassements, corniches, génoises...)

Les protections solaires devront être intégrés à la conception architecturale du bâtiment.

L'éventuelle saillie sur le mur enduit des encadrements de fenêtres sera respectée lors de la réfection de l'enduit. Par ailleurs, Un encadrement de pierre taillée ne doit être ni peint ni enduit, mais réparé s'il est en mauvais état.

Les bandeaux horizontaux qui marquent la séparation entre étages sont traités comme les encadrements.

Les parties d'entablement, moulures et ornements des immeubles en pierre de taille de la fin du 19^e siècle sont entretenues et conservées.

Les corniches simplifiées qui couronnent les maisons anciennes (antérieures au milieu du 19^e siècle) ont un rôle utilitaire lié au débord de la toiture et servent à rejeter l'eau plus loin du mur. Lors de la réfection de la façade, elles ne sont supprimées en aucun cas.

Les génoises existantes doivent être entretenues et réparées.

Dans le cas d'une construction neuve, les génoises sont proscrites et pourront être remplacées par une corniche simple.

➤ Installations techniques

Les climatiseurs (groupes de ventilation), conduits (VMC) et autres machineries ne doivent pas être visibles depuis la voie publique, sauf contrainte technique et sous réserve d'un avis favorable du service urbanisme. Dans les secteurs 1UB3, 1UB3v, 1UB4 et 1UB5, en cas de contrainte technique, les climatiseurs en façade ou pignon peuvent être autorisés sous réserve d'être dissimulés par des dispositifs de coffrages à ventelles ou à perforation.

Ces équipements et installations sont autorisés en fond de balcon ou en toiture et à condition d'être masqués par un garde-corps ou un claustra opaque ou par un édicule bâti (qui ne dépasse pas de l'acrotère).

Lorsqu'ils existent déjà, les câbles doivent être regroupés sous goulotte ou conduit et positionnés sous corniches, balcon filant ou à l'arrière des chéneaux et descentes. Pour les nouvelles constructions les câbles sont localisés à l'intérieur de l'immeuble.

Les canalisations d'eaux pluviales sont en zinc. Les canalisations d'eaux usées sont interdites en façades.

Les coffrets de branchements et autres boîtiers (électricité, téléphone, portier, sonnette, alarme, etc ...) devront être encastrés dans les murs de façade ou de clôture.

L'emplacement des boîtes aux lettres est à privilégier à l'intérieur des bâtiments.

Tout projet d'éclairage privé des façades sur rue doit faire l'objet d'une étude préalable en lien avec le service urbanisme.

❖ **Devantures commerciales**

Les vitrines et portes d'entrées doivent être placées en retrait du nu de la façade d'au moins 20 cm

Les dimensions des vitrines sont soumises aux règles s'appliquant aux façades.

Les aménagements ne doivent pas dissimuler panneaux porteurs et éléments de décor de la façade bâtie.

Les coffres d'enroulement des volets et grilles sont positionnés à l'intérieur ou dans l'épaisseur du mur de la façade sans saillie, habillés d'un revêtement identique à celui de la façade.

Les stores sont droits et à projection rectiligne ; ils sont normalement implantés dans l'embrasure de la baie ou ne doivent pas dépasser 50 cm de part et d'autre de l'embrasure. La teinte des stores est assortie à celui de la façade.

Les luminaires en façades sont interdits.

❖ **Clôtures et portails**

➤ Clôtures

Les clôtures existantes de type traditionnel seront au maximum conservées.

Les clôtures sur rue seront réalisées :

- En maçonnerie de pierre apparente à appareillage hydraulique traditionnel à joint creux,
- En maçonnerie revêtue d'un enduit hydraulique teinté finition talochée, surmontée d'un couronnement maçonné arrondi,
- Avec des grilles verticales en ferronnerie fixées sur un mur en maçonnerie tel que défini ci-dessus de 60 cm minimum de hauteur par rapport au niveau du trottoir

Les clôtures sur un espace public autre que la rue sont réalisés en ferronnerie de style sobre, sous la forme d'un barreaudage vertical, à l'exclusion de tout panneau grillagé.

La hauteur des clôtures à l'alignement est comprise entre 1,60 et 2 mètres. Une hauteur supérieure est possible si elle permet l'alignement avec le rdc mitoyen, à privilégier.

➤ Portails

Les portails et portillons ainsi que les portes de garage seront réalisés en bois ou métal naturel ou peint. Les teintes des portails et portillons seront conformes à la palette déposée en mairie.

➤ Murs en pierre existants

En secteurs 1UB1, 1UB1v, 1UB2 et 1UB2v :

Les murets et murs en pierre sèche et en maçonnerie de pierre, qu'il s'agisse de clôtures ou de murets de terrasses doivent être conservés et remis en état.

ARTICLE 1UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Normes imposées en matière de stationnement viaire :

Les aires de stationnements doivent être :

- soit intégrées aux bâtiments ou couvertes par une toiture terrasse et végétalisée sur 70 % de leur surface ou par une toiture tuile,
- soit en aérien sur sol perméable.

	Norme imposée	Dispositions particulières
Habitat	1 place calculée par logement jusqu'à 50m² de surface de plancher 1,5 place calculée par logement au-delà de 50 m² de surface de plancher le résultat devant être arrondi à la valeur supérieure 1 place supplémentaire destinée aux visiteurs par tranche entamée de 5 logements pour les opérations de plus de 15 logements (à l'exception des logements locatifs sociaux)	Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat et pour les logements en accession sociale de type PSLA ou BRS, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement. Ce nombre pourra être augmenté sous condition d'être justifié par des besoins spécifiques nécessités par la pratique de certaines activités (services, visiteurs...)
Hébergement hôtelier	0,8 place / 50m² de surface de plancher	Ce nombre pourra être augmenté sous condition d'être justifié par des besoins spécifiques nécessités par la pratique de certaines activités (services, livraison, clientèle et visiteurs...)
Bureaux	1 place / 35m² de surface de plancher	
Commerces	1 place/50m² de surface de plancher	
Artisanat et activités ne relevant pas des autres destinations	1 place/100m² de surface de plancher	
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher), la place de stationnement est comptabilisée par tranche complète. Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

En cas d'impossibilité technique constatée par les services de la ville de réaliser les places de stationnement requises, le pétitionnaire 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 de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Normes imposées en matière de stationnement deux roues :

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les obligations en matière de stationnement deux-roues peuvent être adaptées ou levées, sur justification apportée dans le dossier de demande d'autorisation d'urbanisme, en fonction de la nature de l'équipement, du profil des usagers, de la fréquentation attendue, et de la présence de stationnements publics à proximité.

Les normes en matière de stationnement deux roues ne s'appliquent pas aux logements sociaux, ni à l'habitat individuel pour lequel des dispositions adaptées doivent être prévues.

Elles s'appliquent en cas de réhabilitation, sauf impossibilité technique.

Logements collectifs :

- Vélo : 1 place par logement réalisée dans un parc de stationnement facilement accessible depuis la voie publique de 5 m² minimum couvert (1.5 m²/vélo) :

- en rez-de-chaussée des constructions
- ou en extérieur

- 2 roues motorisés : dans les constructions à partir de 3 logements, 1 place pour 3 logements réalisée dans un parc de stationnement de 5 m² minimum couvert (2 m²/deux roues motorisés) :

Bureaux – Commerces – Equipements Publics :

1 place vélo + 1 place 2 roues motorisés par tranche complète de 50 m² de surface plancher, réalisées dans un parc de stationnement

ARTICLE 1UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols et optimiser la gestion des eaux pluviales, l'aménagement des voies, chemins et stationnements doit privilégier l'utilisation de procédés et matériaux assurant la perméabilité du sol et le développement végétal.

➤ **Plantations :**

L'abattage des espèces suivantes est strictement interdit : azérolier, chêne vert, cèdre. La liste non exhaustive des espèces à planter, à ne pas planter et à ne pas abattre est mentionnées dans le cahier des prescriptions et recommandations.

Pour les arbres présents sur le terrain, chaque sujet supprimé devra être remplacé par un sujet d'une force (circonférence mesurée à 1m du sol) d'au moins 20/25 cm.

Les arbres existants dans les cours ou les jardins clos de type patios (jubiliers, micocouliers, amandiers, figuiers, néfliers du Japon, etc.) ainsi que les cèdres atlantica devront être préservés au maximum, après avis du service espaces verts.

Dans ces zones, il devra être planté un arbre par tranche entière de 50 m² de pleine terre, avec un minimum d'un arbre.

Les espèces à planter seront en priorité des arbres à développement réduit (6 à 7 mètres de hauteur) et devront respecter une distance minimum de 5 mètres entre chaque sujet.

Si ces plantations ne peuvent être réalisées dans les règles de l'art, il pourra être possible, par dérogation et sur proposition du service en charge des espaces verts, de remplacer les grands sujets par des arbrisseaux.

Les aires de stationnement non couvertes devront être paysagées, traitées en revêtement perméable, et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements.

En supplément du pourcentage de pleine terre imposée, les toitures des parcs de stationnement seront végétalisées sur 70% de leur surface.

Pour les arbres et alignements identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, les coupes et abattages sont interdits sauf :

- Pour raison majeure de sécurité,
- Pour la réalisation d'un projet reconstituant un espace de qualité paysagère et écologique équivalente.

➤ **Pleine terre :**

Dans les secteurs 1UB1 et 1UB2 : un pourcentage minimum d'espace en pleine terre de 12% de la surface de l'unité foncière est imposé.

Dans les secteurs 1UB3, 1UB4 et 1UB5 : un pourcentage minimum d'espace en pleine terre de 15% de la surface de l'unité foncière est imposé.

Dans les secteurs 1UB1, 1UB2, 1UB3, 1UB4 et 1UB5, cette surface pourra être réalisée :

- soit en pleine terre au sol sur les espaces libres non construits,
- soit sur plancher de couverture des parcs de stationnement en rez-de-chaussée et R+1, non couvert par les bâtiments plus élevés,
- soit sur les plancher des terrasses privatives (jardinières de surfaces de 1 m² minimum en terre).

Dans les secteurs 1UB1v, 1UB2v et 1UB3v : un pourcentage minimum d'espace en pleine terre de 85% de la surface de l'unité foncière est imposé.

ARTICLE 1UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR).

ARTICLE 1UB 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'article 22 de la **Loi n°96-1236 du 30 décembre 1996 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie** prévoit l'obligation d'équiper les immeubles d'habitation ou à usage tertiaire de dispositifs permettant le choix ou le remplacement à tout moment de la vie du bâtiment, de tout type d'énergie. En outre, il conviendra dans la mesure du possible de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables.

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (Bâtiment Basse Consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant pour les nouvelles constructions ainsi que pour les bâtiments existants et sous réserve du respect des autres règles s'appliquant sur le territoire communal.

ARTICLE 1UB 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les nouvelles constructions doivent être raccordées au réseau des communications électroniques.

ZONE 2UB

Caractère du secteur

Le secteur 2UB correspond à la ZAC « Entrée Est Secteur Sud » à vocation mixte habitat, équipements publics, services et activités économiques tertiaires (commerces, bureaux, hôtel).

Il s'agit d'un secteur de renouvellement urbain, échelonné dans le temps, nécessitant une restructuration foncière et la réalisation de travaux d'équipement importants.

Il est concerné partiellement par le SPR et par le PPRI qui valent servitudes d'utilité publique.

Les plans et dispositions particulières joints en annexes 1 à 5 du règlement de la zone 2UB doivent être respectés.

Rappel : les dispositions générales s'appliquent à toutes zones

ARTICLE 2UB - 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie, à la fonction unique d'entrepôt, à l'exploitation agricole et forestière
- les dépôts de toute nature (ferraille, matériaux de construction, véhicules accidentés ou usagés, engins et containers de transport, bateaux et déchets divers, etc.) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation, enregistrement ou à déclaration, autres que celles visées à l'article 2UB2,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol
- les terrains aménagés de camping et de caravanage, permanents ou saisonniers
- les habitations légères de loisirs
- les constructions ou installations précaires
- les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances
- le stationnement des caravanes
- les parcs d'attractions
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, lorsque celle-ci n'est pas conforme aux règles du PLU
- les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites conformément à la réglementation en vigueur, aux fins de protéger les biens et les personnes contre les risques, dans les secteurs soumis à des risques naturels ou technologiques délimités au plan de zonage ou en annexe du PLU,
- les occupations et utilisations du sol liées à des activités pouvant entraîner des nuisances inacceptables pour le voisinage.
- la transformation de surfaces de commerces ou d'artisanat en RDC sur la voie publique en vue de destination de logement
- les constructions à usage de commerce d'une surface de plancher supérieure à 3000 m² et/ou dont la surface de vente est supérieure à 1700 m²

Pour rappel, dans la zone inondable du PPRI, toute occupation et utilisation du sol exclue par les dispositions du PPRI joint en annexe du PLU est strictement interdite.

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

Dans la zone 2UB, 25% minimum des logements réalisés à l'échelle de la ZAC seront dédiés à des logements locatifs sociaux.

Pour rappel, dans la zone inondable du PPRI, les conditions particulières édictées par le règlement du PPRI joint en annexe du PLU sont obligatoirement à respecter.

Sont autorisées, sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à déclarations dès lors qu'elles concourent au fonctionnement urbain et les activités compatibles avec la vocation de la zone telles que : pressing, chauffage et climatisation collectifs, services de santé, parcs de stationnement couvert, etc. sous réserve :
 - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables (incommodantes et préjudiciables) : bruit, vibrations, odeurs, ondes électromagnétiques, (permanente ou non et nocturne notamment).
 - que l'établissement soit en lui-même peu nuisant
 - que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises (isolation – protection – traitement technique).
 - que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu urbain environnant.
 - qu'elles soient intégrées au bâti principal.
 - que les aménagements nécessaires aux trafics de véhicules générés soient réalisés
- les constructions à usage de commerces d'une surface de plancher inférieure ou égale à 3000 m² et dont la surface de vente est inférieure ou égale à 1700 m².
- l'aménagement et le déplacement des constructions existantes à usage de commerce ou d'artisanat à condition que la surface totale affectée au commerce ou à l'artisanat n'excède pas 2000 m² utiles par unité foncière, ou que la surface initiale du commerce déplacé ne soit pas augmentée dans le cas où la construction initiale à usage de commerce est supérieure à 2000 m². Ce déplacement peut être effectué en rez-de-chaussée d'immeuble.

ARTICLE 2UB - 3 - ACCES ET VOIRIE

Desserte

Voies existantes :

Les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de la l'importance et de la nature du projet.

Voies nouvelles :

Le schéma de voirie, est partie intégrante de toute opération d'aménagement et de construction. Il présente, un ensemble de voies hiérarchisées dont le dimensionnement est adapté à la polyvalence des fonctions et usages à assurer.

Aucune voie automobile nouvelle d'intérêt privé ne doit avoir une emprise inférieure à 5m.

Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile direct à une voie publique ou privée.

Les accès doivent être positionnés et aménagés en tenant compte de la topographie et morphologie des lieux, du type de trafic engendré par la construction, et des conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte. Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Un seul accès par parcelle est autorisé sur la voirie publique. En cas de projet nécessitant la création de plus de 30 places de stationnement, 2 accès sont autorisés. La largeur du portail sera adaptée à celle de l'accès, et limitée à 3,20 m. Les portes de garage ne pourront pas dépasser 3,20 m de largeur.. En cas d'impossibilité technique, une autre proposition pourra être autorisée par le service voirie.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Le long de l'avenue Gilbert Martelli et le long de l'Avenue Maréchal Juin, les accès directs des véhicules dans les îlots de construction sont limités à ceux identifiés sur le document graphique.

Les voies publiques existantes ou à créer, ainsi que les cheminements doux (piétons, vélos) à créer, sont identifiés au « plan d'aménagement des espaces publics » de la ZAC « Entrée Est Rive Sud » joint en annexe n°3 du règlement de la zone 2UB.

ARTICLE 2UB - 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

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 réglementation en vigueur.

Assainissement

Eaux usées – Assainissement collectif

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduelles urbaines, doit être raccordé au réseau public d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

Eaux usées non domestiques et industrielles

Le déversement d'eaux usées non domestiques au réseau public doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés, conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

Ces eaux non domestiques pourront être déversées au réseau public dans la mesure où ces déversements sont compatibles avec les conditions générales d'admissibilité des eaux non domestiques.

Eaux pluviales

Les grands principes généraux à respecter pour tout projet en termes de gestion des eaux pluviales sont les suivants :

- Conservation des cheminements naturels d'écoulement ;
- Non aggravation des vitesses d'écoulement et objectifs de ralentissement du ruissellement;
- Maintien des écoulements à l'air libre plutôt qu'en souterrain ;
- Réduction des pentes et allongement du cheminement de l'eau sur le projet dans la mesure du possible ;
- Profils en travers des voiries adaptés à une bonne gestion du ruissellement, garantissant le bon fonctionnement des usages des infrastructures mises en place sur la parcelle, (ex : interface entre voirie d'accès et rampes de parkings souterrains, ...) ;
- Positionnement des ouvrages de compensation en points bas des parcelles aménagées ;
- Minimisation de l'imperméabilisation ;
- Conformité avec le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Thau Ingril sur le volet qualitatif

Le choix du dispositif de rétention devra être fait en fonction des contraintes naturelles du terrain (nappe, perméabilité, pollution, pente, surface de la parcelle, etc...) et en fonction des infrastructures existantes disponibles (réseau pluvial disponible et capacité d'évacuation). **Les techniques d'infiltration à la parcelle sont à privilégier en premier lieu afin de limiter les rejets vers les réseaux publics existants.** Elles devront être mises en place en tenant compte des paramètres suivants :

- La profondeur et la variation du niveau de la nappe phréatique au droit de la parcelle ;
- La capacité d'absorption du sol (perméabilité) ;
- La topographie du site ;
- La qualité du sol (présence ou non de pollution) ;
- La qualité des eaux pluviales recueillies par l'ouvrage.

Il conviendra par ailleurs de respecter le cahier des prescriptions ainsi que le règlement d'intervention de Sète Agglopol Méditerranée annexés au présent document.

La rétention des eaux de pluie pourra être réalisée en toiture, pour respecter un temps de retour suffisant avant rejet dans le réseau public.

Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les raccordements aux lignes de distribution d'énergie et d'éclairage public, ainsi qu'aux câbles téléphoniques ou à la fibre optique doivent être réalisés en souterrain.

Tous les coffrets, regards du raccordement devront être réalisés en encastré en façade ou au sein d'un muret technique intégré à la clôture.

Le raccordement au réseau de thalassothérapie est obligatoire à l'intérieur du périmètre concerné.

Collecte des déchets :

Les constructions nouvelles, quelles que soient leur vocation (résidentielle, commerciales ou activités) doivent comporter, au sein de leur emprise foncière, des locaux de stockage **de conteneurs de déchets** ou des colonnes enterrées ou aériennes suffisamment grands, dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des Ordures Ménagères et déchets assimilés.

Pour les **logements collectifs**, la collecte se fera suivant les préconisations du service déchets de Sète Agglopôle Méditerranée :

- Soit à partir d'un dispositif de bacs à présenter sur la voie publique sur un point de présentation défini par le service déchets ;
- Soit à partir d'un local pour bacs permettant la collecte par un véhicule PL depuis la voie publique ;
- Soit à partir d'un dispositif de colonnes aériennes ou enterrées. Le nombre de colonnes, leur aménagement et leur implantation seront définis par le service déchets pour une collecte conforme à la réglementation. Ce dispositif est obligatoire à partir de 25 logements, sauf impossibilité technique liée à la collecte.

Un espace devra être prévu pour la collecte des biodéchets (bacs ou colonnes) et devra répondre aux prescriptions du service déchets de Sète Agglopôle Méditerranée.

Les locaux accueillant des bacs seront fermés lorsqu'ils donnent sous les fenêtres des habitants et répondront aux préconisations du service déchets de Sète Agglopôle Méditerranée.

Ces dispositions s'appliquent également en cas de réhabilitation de bâtiments existants.

Pour les logements collectifs neufs, il est préconisé de prévoir une aire de compostage collectif à l'intérieur de l'unité foncière, dont les modalités techniques seront définies par le service déchets de Sète Agglopôle Méditerranée.

Pour les constructions à usage d'habitat individuel, des dispositifs adaptés doivent être prévus à l'intérieur de l'unité foncière, ils devront répondre aux préconisations du service déchets de Sète Agglopôle Méditerranée.

Pour les déchets d'activités, des dispositifs adaptés seront prévus à l'intérieur de l'unité foncière, ils devront répondre aux préconisations du service déchets de Sète Agglopôle Méditerranée.

Dans tous les cas, les dispositions devront être conforme au règlement de collecte de SAM joint en annexe.

ARTICLE 2UB - 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Article supprimé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR).

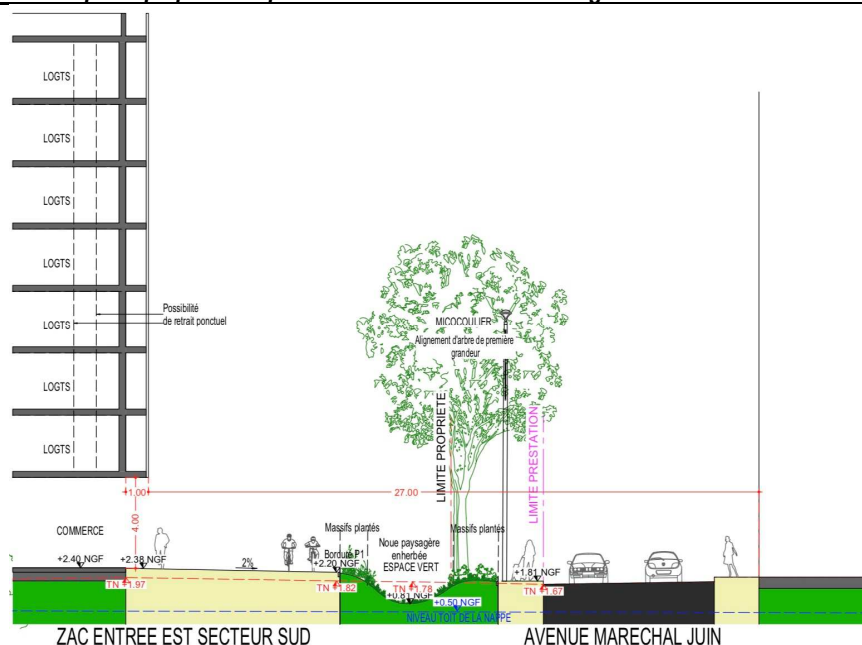
ARTICLE 2UB - 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Le long des voies publiques existantes et à créer, identifiées au « plan d'aménagement des espaces publics de la ZAC « Entrée Est Rive Sud » joint en annexe n°3 du règlement de la zone 2UB, les constructions seront implantées à l'alignement.

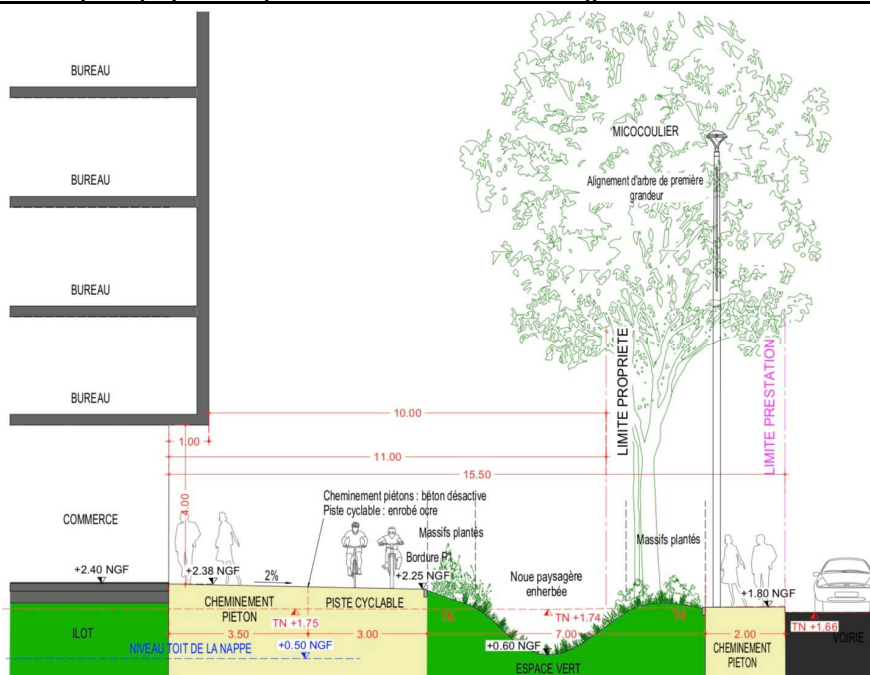
Le long de l'avenue Maréchal Juin (côté Sud), l'implantation des RDC des constructions sera en retrait de 28 m. depuis le front bâti de l'alignement opposé (*voir schéma ci-dessous*).

Profil de principe pour l'implantation des bâtiments le long de l'avenue Maréchal Juin :



Le long de l'avenue Gilbert Martelli, un espace public sera réservé sur une largeur de 15,5 m depuis l'alignement de la voie publique.

Profil de principe pour l'implantation des bâtiments le long de l'avenue Gilbert Martelli :



Le long de la promenade en limite du port, aucun débordement en saillie n'est autorisé au-dessus de cet espace public. Les RDC des immeubles devront avoir un recul minimum d'un mètre par rapport à l'emprise publique de cette promenade, dont la largeur est de 12 mètres.

Dispositions spécifiques aux façades et aux saillies :

Les principes d'aménagement de façades et de leurs saillies identifiées au « plan de la typologie des façades de la ZAC « Entrée Est Rive Sud » et les dispositions spécifiques à cette typologie jointe en annexes n°4 et 5 du règlement de la zone 2UB doivent être respectés.

Le long de toutes les voies publiques existantes et à créer, sauf promenade piétonne le long du port, un débord d'un mètre maximum de volumes construits en saillies non fermées (loggias et balcons) sur l'emprise publique est obligatoire à partir du

premier niveau habitable pour les façades verticales.

Ces volumes construits en saillies (loggias et balcons) seront non fermées ou en double peau mixte (associant une façade en double peau et une façade avec ouvertures) pour les immeubles de logements.

Les façades en double peau impliquant une fermeture des volumes en saillie est autorisé pour les immeubles tertiaires (bureaux, commerces, hôtel).

Des débordements ponctuels jusqu'à 3 m par rapport à la limite d'implantation des RDC sont préconisés à partir du premier niveau habitable pour les façades à balcons débordants. Toutefois, au premier niveau, ils resteront en retrait d'un mètre par rapport à la bande roulante.

Dans un souci d'améliorer la performance énergétique des constructions, les distances d'implantation des constructions existantes par rapport aux voies et emprises publiques pourront être minorées de 0,20 m. afin de permettre la mise en œuvre d'isolations extérieures.

ARTICLE 2UB - 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Des décrochements et des interruptions sont admis notamment pour la réalisation d'espaces verts en pleine terre.

Le projet d'aménagement d'ensemble doit favoriser un dialogue entre la ville ancienne et la ville en projet. Cette ambition se traduit par :

- le maintien des transparences visuelles entre ville et plans d'eau,
- la continuité de conception à l'échelle de grands ensembles (les quais, les ports, les quartiers...) pour éviter les juxtapositions de projet,
- l'homogénéité des gabarits d'immeubles.

En conséquence, l'implantation respectera le « plan des principes d'aménagement » joint en annexe n°1 du règlement de la zone 2UB.

Les RDC des bâtiments doivent avoir une largeur de 16 m pour les bâtiments qui ne sont pas sur socle (volume commun supportant une à plusieurs émergences bâties) ou qui ont des extensions ponctuelles possibles en RDC identifiés au « plan des principes d'aménagement ». Les bâtiments situés sur socle doivent avoir une largeur de 16 m (hors saillies) à partir du 1^{er} niveau habitable.

Pour les bâtiments allant jusqu'au R+5, une distance minimale de 7 m devra être respectée du RDC du bâtiment à la limite de propriété, sauf pour les bâtiments et socles identifiés en mitoyenneté dans le « plan des principes d'aménagement » joint en annexe n°1 du règlement de la zone 2UB.

Pour les bâtiments supérieurs à R+5, une distance minimale de 8 m devra être respectée du RDC du bâtiment à la limite de propriété, sauf pour les bâtiments et socles identifiés en mitoyenneté dans le « plan des principes d'aménagement » joint en annexe n°1 du règlement de la zone 2UB.

Afin de garantir la sécurité de l'enceinte portuaire, les façades ouvertes des immeubles seront implantées en retrait de la limite du domaine portuaire de 12 mètres minimum.

Dans un souci d'améliorer la performance énergétique des constructions, les distances d'implantation des constructions existantes par rapport aux limites séparatives pourront être minorées de 0,20 m. afin de permettre la mise en œuvre d'isolations extérieures.

ARTICLE 2UB - 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Pour les bâtiments allant jusqu'au R+5, une distance minimale de 12 m devra être respectée entre les RDC des bâtiments, sauf pour les bâtiments identifiés en mitoyenneté ou en liaison dans le « plan des principes d'aménagement » joint en annexe n°1 du règlement de la zone 2UB.

Pour les bâtiments supérieurs à R+5, une distance minimale de 14 m devra être respectée entre les RDC des bâtiments, sauf pour les bâtiments identifiés en mitoyenneté ou en liaison dans le « plan des principes d'aménagement » joint en annexe n°1 du règlement de la zone 2UB.

Les RDC identifiés en filigrane sur le plan des principes d'aménagement correspondent à des extensions ponctuelles pour la réalisation de stationnements en ouvrages sur un seul niveau.

ARTICLE 2UB - 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE 2UB - 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée au droit des façades à partir du niveau du sol public aménagé (voirie ou espace piétonnier) en bordure de l'îlot jusqu'au faîtage ou acrotère du bâtiment : ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures, antennes exclus.

Des hauteurs particulières ont été définies sur les documents graphiques. Elles sont calculées du terrain naturel au faîtage, et priment sur les hauteurs générales édictées dans le présent article.

Les garde-corps et les protections solaires sont limités à la hauteur autorisée de la construction.

La hauteur maximale dans le secteur 2UB est fixée à 26,5 m.

Les épannelages maximums sont fixés dans les « plans des épannelages par îlot » joints en annexe n°2 du règlement de la zone 2UB.

Les RDC sont d'une hauteur minimale de 4 m pouvant aller jusqu'à 5,60 m à partir du point le plus haut du sol public aménagé.

ARTICLE 2UB - 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

❖ Composition architecturale et urbaine

Toute construction doit présenter une composition volumétrique et des façades harmonieuses ainsi qu'une unité d'aspect. Son style architectural doit être traditionnel local ou contemporain, et sa conception architecturale devra assurer son intégration harmonieusement dans le cadre bâti.

Les constructions prendront en compte les caractéristiques climatiques sétoises (protection aux vents dominants, ensoleillement l'hiver et protection solaire l'été).

Les éléments constitutifs des constructions (volumes, façades et toitures) doivent présenter une conception architecturale unitaire, cohérente et harmonieuse tant par la composition que par le choix des matières et couleurs.

Tout projet doit s'intégrer, après restructuration foncière, dans le plan d'organisation d'ensemble de chaque îlot considéré, même quand celui-ci sera constitué de plusieurs lots constructibles (se référer au « plan des principes d'aménagement » joint en annexe n°1 du règlement).

Chaque entrée d'immeuble (adresse, hall et boîtes à lettres...) doit être assurée depuis les voies publiques, ou éventuellement privées ouvertes à la circulation publique. De même des liaisons directes doivent être assurées à l'intérieur de l'îlot entre les aires de stationnement et les halls d'immeubles.

Les liaisons entre les cœurs d'îlot et les espaces publics (halls, passages et porches couverts, emmarchements, portes et portails...) doivent être spacieuses et présenter un traitement de qualité (matériaux, équipements techniques, ...).

Les constructions situées à moins de 100m de la limite du port devront bénéficier d'une isolation acoustique suffisante par rapport aux nuisances sonores émanant des activités portuaires.

L'externalisation des circulations de desserte de l'immeuble (coursives par exemple) sera limitée.

Les rez-de-chaussée des bâtiments au sein la ZAC sont destinés à des activités économiques tertiaires, commerciales, artisanales, des locaux techniques, des halls et passage vers l'intérieur du bâtiment ou du lot, ou des places de stationnement organisées sur 1 à 2 niveaux.

❖ Toitures

Les installations techniques sont totalement masquées par une sur-toiture et présente un traitement architectural harmonisé avec celui des façades.

Les toitures terrasses accessibles devront être en retrait de 12 m minimum le long de la limite du domaine portuaire. Leur traitement sera réalisé avec des revêtements de type minéral (dalle – enduit hydraulique) ou de type jardin.

Les sur-toitures seront édifiées avec retombées latérales limitées en hauteur jusqu'à laisser une distance de 60 cm au-dessus du niveau des acrotères. Ces sur toitures et retombées seront réalisées en structures et parois à claire-voie (non fermée) résistante aux conditions climatiques, de type : caillebotis métal rigide traité contre l'oxydation.

Les édicules d'hébergement et remontées seront de même teinte non réfléchissante (mat).

❖ Façades

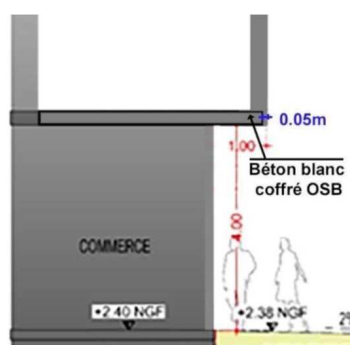
Les façades des rez-de-chaussée (façades commerciales) :

Elles seront fermées par des baies vitrées de 3.4 m de hauteur minimum, sur plus de 70 % de leur surface, et leur composition, matériaux et teintes participeront à la conception architecturale de l'ensemble du bâtiment.

Les coffres et fermetures de protection seront installés à l'intérieur des locaux.

Ces ouvertures de 3m40 pourront être recoupées à une hauteur de 2m20. Les 1m40 restant pourront accueillir de l'imposte vitré, les panneaux de communication et servir de cache à toutes partie technique comme les rideaux roulants de sécurité qui seront gérés de l'intérieur.

Profil de principe des façades commerciales en rez-de-chaussée :



Les façades au-dessus des RDC :

A partir du premier niveau habitable, un débord de 1m en fonction du type de façade est obligatoire sur toute la périphérie des bâtiments à l'exception des « façades aux balcons débordants » pour lesquelles le débord est ponctuel et pourra s'étendre jusqu'à 3m.

Le plan intitulé « typologie des façades » et les dispositions spécifiques à cette typologie figurant en annexes n°4 et 5 du règlement de la zone 2UB doivent être respectés.

Les façades extérieures des parcs de stationnement incorporés aux bâtiments auront une composition et un traitement architectural de qualité équivalente à celle des façades principales. Ces façades devront être fermées et tout traitement en parois totalement aveugle ou transparente sera proscrit.

Le traitement des RDC doit se distinguer en texture et structure des façades supérieures (résille, ventelles, béton matricé...)

Les façades de parkings donnant sur le mail piétonnier et les emprises publiques affectées aux espaces verts sont obligatoirement végétalisées. La végétalisation des RDC sur les autres façades de parking est fortement recommandée.

Les systèmes de gestion des eaux de pluies sont proscrits aux premiers plans de toutes les façades. Ils doivent être dissimulés et/ou positionnés en retrait de l'aplomb des terrasses. Des adaptations en RDC seront permises en cas de rejet en gravitaire sur trottoir.

➤ Menuiseries

Sauf impossibilité technique dans le cas de réhabilitation, le caisson des mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de fer) doit être implanté à l'intérieur des constructions

La fermeture des balcons doit respecter l'harmonie de la façade.

Les stores bannes des étages ne doivent pas dépasser en façade les saillies de la construction (terrasse, balcon...).

➤ Garde-corps et ferronneries

Les garde-corps devront être intégrés à la conception architecturale du bâtiment.

Les garde-corps auront un style cohérent avec le projet architectural. Leur doublage par tissus, claustra ou canisses est interdit.

Les gardes corps des balcons et loggias devront constituer un écran aux vues extérieures, sauf dans les cas d'orientation vers le port ou en l'absence de vis-à-vis.

➤ Éléments d'architecture (soubassements, corniches, génoises...)

Les protections solaires devront être intégrés à la conception architecturale du bâtiment.

➤ Installations techniques

Les climatiseurs (groupes de ventilation), conduits (VMC) et autres machineries ne doivent pas être visibles depuis la voie publique, sauf contrainte technique et sous réserve d'un avis favorable du service urbanisme. Ils sont autorisés en fond de balcon ou en toiture et à condition d'être masqués par un garde-corps ou un claustra opaque ou par un édicule bâti (qui ne dépasse pas de l'acrotère).

Lorsqu'ils existent déjà, les câbles doivent être regroupés sous goulotte ou conduit et positionnés sous corniches, balcon filant ou à l'arrière des chéneaux et descentes.

Les canalisations d'eaux usées sont interdites en façades.

Les coffrets de branchements et autres boîtiers (électricité, téléphone, portier, sonnette, alarme, etc ...) devront être encastrés dans les murs de façade ou de clôture.

Les édicules des équipements techniques et les installations techniques telles que cheminées, machinerie d'ascenseur, de réfrigération, sorties de secours, réseaux VMC, extracteurs, climatiseur, antennes etc. doivent, dans leurs conceptions et traitements architecturaux, s'intégrer au projet d'ensemble de la construction et être implantées en retrait de 3 m minimum de l'acrotère.

Les stores sont droits et à projection rectiligne ; ils sont normalement implantés dans l'embrasure de la baie et ne peuvent pas dépasser 40 cm de part et d'autre du piédroit et le nu extérieur de la façade. La teinte des stores est assortie à celle de la façade.

Tout projet d'éclairage privé des façades sur rue doit faire l'objet d'une étude préalable en lien avec le service urbanisme.

❖ **Devantures commerciales**

Les dimensions et composition des vitrines sont soumises aux règles de composition et teintes des façades.

Les enseignes participent de la composition des façades et doivent être intégrées aux vitrines

Les règles des stores en façade s'appliquent aux devantures commerciales

Seul le rétro éclairage des enseignes est autorisé. Les luminaires en façades sont interdits.

❖ **Clôtures et portails**

➤ Clôtures

Les clôtures mitoyennes (autres que celles édifiées en limite séparative avec le domaine portuaire) seront composées d'une grille métallique thermolaquée réalisant une hauteur totale de 2 m maximum par rapport à un sol aménagé.

Les clôtures sur rue sont réalisées :

- en maçonnerie revêtue d'un enduit hydraulique teinté finition talochée. Les murs sont surmontés d'un couronnement,
- en béton préfabriqué ou béton banché de teinte identique à la façade
- par une grille à barreaudage vertical en ferronnerie, à l'exclusion de tout panneau grillagé fixée sur un mur en maçonnerie tel que défini ci-dessus de 60 cm minimum de hauteur par rapport au niveau du trottoir.

Leur hauteur est d'au moins 1.6 m sans pouvoir excéder 2m

Les clôtures en limite de propriété situées à moins de 12m des limites portuaires devront être réalisées de la manière suivante : murs en maçonnerie enduite ou béton de 2,5m de hauteur à partir du niveau accessible et surmontées de bavolets anti-intrusif pour répondre aux exigences de sûreté et de sécurité du port.

La délimitation de l'espace privé en limite d'un espace vert par un système de clôture n'est pas à privilégier. Des haies d'arbustes à feuilles persistantes tiendront lieu de séparatif si nécessaire.

➤ Portails

Les portails et portillons seront réalisés en bois ou métal naturel ou peint. Les teintes des portails et portillons seront conformes à la palette déposée en mairie.

ARTICLE 2UB - 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Normes imposées en matière de stationnement viaire :

Les aires de stationnements peuvent être :

- soit intégrées aux bâtiments ou couvertes par une toiture terrasse,
- soit en aérien sur sol perméable.

	Norme imposée	Dispositions particulières
Habitat	1 place par logement 1 place supplémentaire destinée aux visiteurs par tranche entamée de 5 logements pour les opérations de plus de 15 logements (à l'exception des logements locatifs sociaux) Pour les logements d'une surface de plancher inférieure ou égale à 40 m² : 1,2 places de stationnement pour 2 logements 1 place pour 3 logements pour les résidences séniors et les personnes dépendantes	Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement. Ce nombre pourra être augmenté sous condition d'être justifié par des besoins spécifiques nécessités par la pratique de certaines activités (services, visiteurs...)
Hébergement hôtelier	1 place pour 2 chambres	Ce nombre pourra être augmenté sous condition d'être justifié par des besoins spécifiques nécessités par la pratique de certaines activités (services, livraison, clientèle et visiteurs...) Une place pour bus par hôtel est recommandée.
Bureaux	1 place / 50 m² de surface de plancher	
Commerces	1 place / 60 m² de surface de plancher	
Artisanat et activités ne relevant pas des autres destinations	1 place / 100 m² de surface de plancher	
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher), la place de stationnement est comptabilisée par tranche complète. Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

En cas d'impossibilité technique constatée par les services de la ville de réaliser les places de stationnement requises, le pétitionnaire 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 de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Normes imposées en matière de stationnement deux roues :

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les obligations en matière de stationnement deux-roues peuvent être adaptées ou levées, sur justification apportée dans le dossier de demande d'autorisation d'urbanisme, en fonction de la nature de l'équipement, du profil des usagers, de la fréquentation attendue, et de la présence de stationnements publics à proximité.

Les normes en matière de stationnement deux roues ne s'appliquent pas aux logements sociaux, ni à l'habitat individuel pour lequel des dispositions adaptées doivent être prévues.

Elles s'appliquent en cas de réhabilitation, sauf impossibilité technique.

Logements :

- Vélo :

- 1 place par logement réalisée dans un parc de stationnement de 5 m² minimum couvert en rez-de-chaussée des constructions et/ou en extérieur et facilement accessible depuis la voie publique (1.5 m²/vélo).
- 1 place pour 10 logements dans les résidences seniors réalisée dans un parc de stationnement de 5 m² minimum couvert en rez-de-chaussée des constructions et/ou en extérieur et facilement accessible depuis la voie publique

- 2 roues motorisés :

- 1 place pour 4 logements réalisée dans un parc de stationnement de 5 m² minimum couvert (2 m²/deux roues motorisés).
- 1 place pour 10 logements dans les résidences seniors réalisée dans un parc de stationnement de 5 m² minimum couvert

Bureaux – Commerces – Equipements Publics :

1 place vélo par tranche de 50 m² de surface de plancher, réalisées dans un parc de stationnement facilement accessible depuis la voie publique.

Hôtels :

1 place vélo par tranche de 50 m² de surface de plancher, réalisées dans un parc de stationnement couvert et facilement accessible depuis la voie publique.

ARTICLE 2UB - 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols et optimiser la gestion des eaux pluviales, l'aménagement des voies, chemins et stationnements doit privilégier l'utilisation de procédés et matériaux assurant la perméabilité du sol et le développement végétal.

➤ **Plantations :**

L'abattage des espèces suivantes est strictement interdit : azérolier, chêne vert, cèdre. La liste non exhaustive des espèces à planter, à ne pas planter et à ne pas abattre est mentionnées dans le cahier des prescriptions et recommandations.

Pour les arbres présents sur le terrain, chaque sujet supprimé devra être remplacé par un sujet d'une force (circonférence mesurée à 1m du sol) d'au moins 20/25 cm.

Il doit être planté à minima :

- ☐ un arbre de haute tige par 30 m² de surface en terre ;
- ☐ un arbre de haute tige pour 4 emplacements de stationnement aérien (les emprises des arbres seront obligatoirement en dehors des places de stationnement) ;

Les toitures des parcs de stationnement seront végétalisées sur 70 % minimum de leur surface.

Les toitures des immeubles seront également végétalisées, selon le même principe de hauteur de substrat, sur tout ou partie de leur surface sauf en cas de nécessité d'implanter des équipements (à l'exclusion de toute création de surface de plancher) nécessaires au fonctionnement de l'immeuble ou du quartier et tenant compte des contraintes de rétention en toiture.

Les végétaux seront obligatoirement plantés dans des jardinières maçonnées intégrées aux terrasses, et en particulier sur les terrasses en espalier.

Les aires de stationnement extérieures devront être paysagées, leur revêtement sera perméable.

➤ **Espaces de pleine terre :**

Dans le périmètre de la ZAC, les espaces de pleine terre sont réalisés dans l'emprise des équipements publics, sauf pour les lots n°13 à 15, 17 à 26 et 28 à 30, qui devront comporter au moins 15% d'espaces de pleine terre (ces lots étant identifiés notamment sur les « plans des épannelages par lots » joints en annexe n°2 du règlement de la zone 2UB).

Sur l'ensemble de la ZAC, lorsque que la composition du lot le permet, des espaces verts seront réalisés :

- Soit en pleine terre au sol sur les espaces libres non construits,

- Soit sur plancher de couverture des parcs de stationnement en rez-de-chaussée et R+1, non couvert par les bâtiments plus élevés.
- Soit sur les plancher des terrasses privatives (jardinières de surfaces de 1 m² minimum en terre).

Pour les planchers de couverture des parcs de stationnement et de terrasses privatives, les hauteurs de substrat seront les suivantes :

- Entre 0 et 5 cm pour une association simple sedum / mousses ;
- Entre 5 et 10 cm pour des associations de plantes de prairies sèches, plantes pérennes à port bas résistant à la sécheresse, graminées et plantes de rocailles, petites plantes bulbeuses ;
- Entre 10 et 20 cm pour des plantations plus variées graminées, statiques à larges feuilles, sous arbrisseaux coriaces, gazon, zoysia ;
- Entre 20 et 50 cm pour des arbrisseaux et vivaces.

ARTICLE 2UB - 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

La surface de plancher maximale est de 180 000 m² sur l'ensemble de la ZAC

ARTICLE 2UB 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'article 22 de la **Loi n°96-1236 du 30 décembre 1996 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie** prévoit l'obligation d'équiper les immeubles d'habitation ou à usage tertiaire de dispositifs permettant le choix ou le remplacement à tout moment de la vie du bâtiment, de tout type d'énergie. En outre, il conviendra dans la mesure du possible de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables.

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (Bâtiment Basse Consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant pour les nouvelles constructions ainsi que pour les bâtiments existants et sous réserve du respect des autres règles s'appliquant sur le territoire communal.

Le raccordement au réseau de thalassothermie est obligatoire à l'intérieur du périmètre concerné.

ARTICLE 2UB 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les nouvelles constructions doivent être raccordées au réseau des communications électroniques.

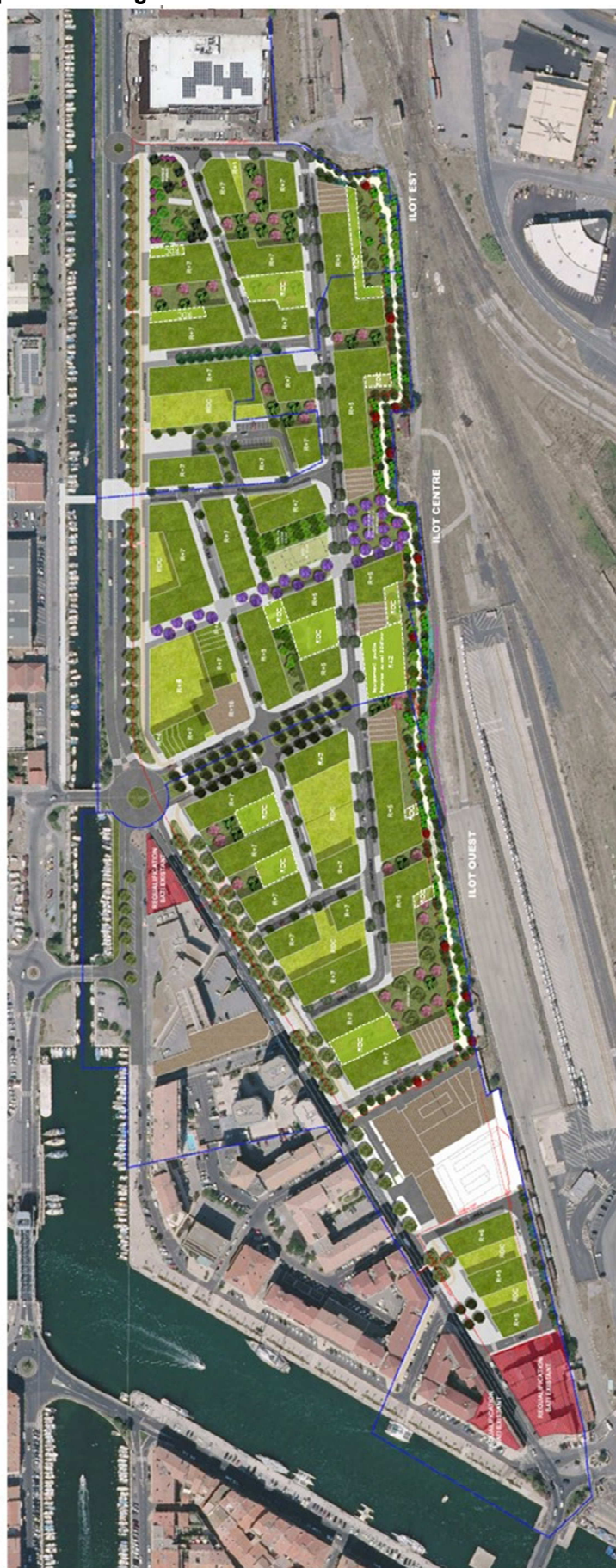
ANNEXES AU REGLEMENT DE LA ZONE 2UB

Liste des annexes :

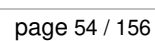
- **Annexe 1 : Plan des principes d'aménagement de la ZAC « Entrée Est Rive Sud »**
- **Annexe 2 : Plans des épannelages par ilot**
- **Annexe 3 : Plan des espaces publics de la ZAC « Entrée Est Rive Sud »**
- **Annexe 4 : Plan de la typologie des façades de la ZAC « Entrée Est Rive Sud »**
- **Annexe 5 : Dispositions spécifiques à la typologie des façades**

Annexe 1 : Plan des principes d'aménagement de la ZAC « Entrée Est Rive Sud »

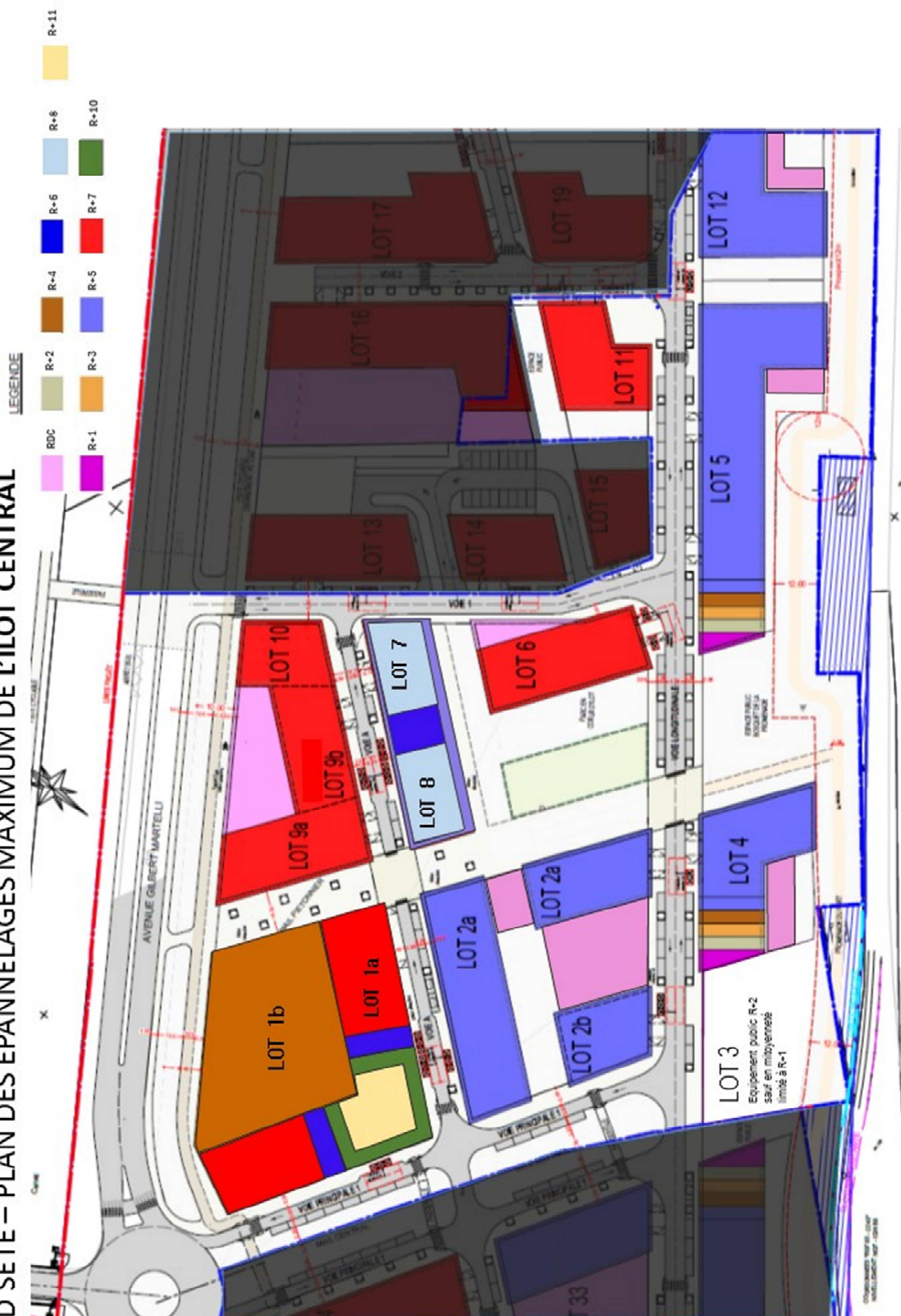
Plan des principes d'aménagement des ilots identifiant la composition urbaine des futurs lots



Règlement du PLU de Sète – Version Modification n°5 - Septembre 2025



ZAC EST RIVE SUD SETE – PLAN DES EPANNELAGES MAXIMUM DE L'ÎLOT CENTRAL



Annexe 3 : Plan des espaces publics de la ZAC « Entrée Est Rive Sud »



Plan des espaces publics de la ZAC Entrée Est Rive Sud



Annexe 4 : Plan de la typologie des façades de la ZAC « Entrée Est Rive Sud »

Typologie des façades de la ZAC Est Rive Sud

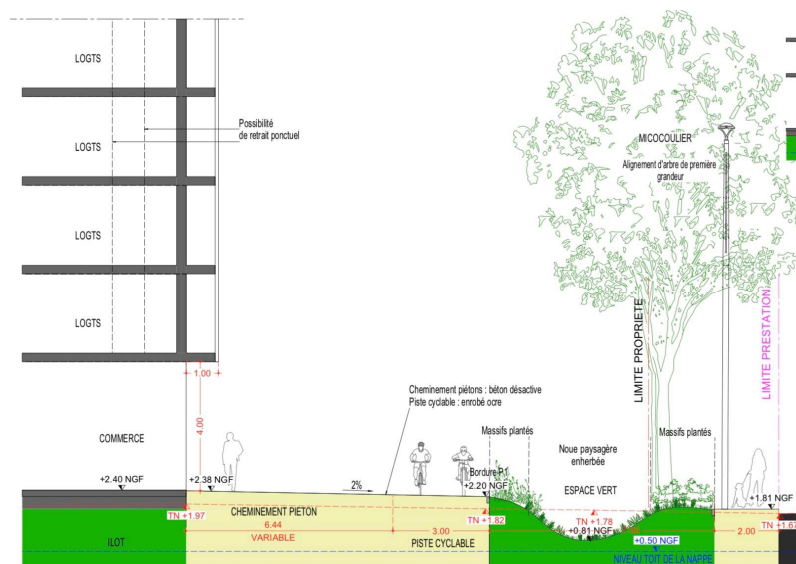


Annexe 5 : Dispositions spécifiques à la typologie des façades

Quatre types de façades ont été définies sur le « plan de la typologie des façades de la ZAC « Entrée Est Rive Sud » figurant en annexe 3. Les dispositions spécifiques à cette typologie de façades sont les suivantes :

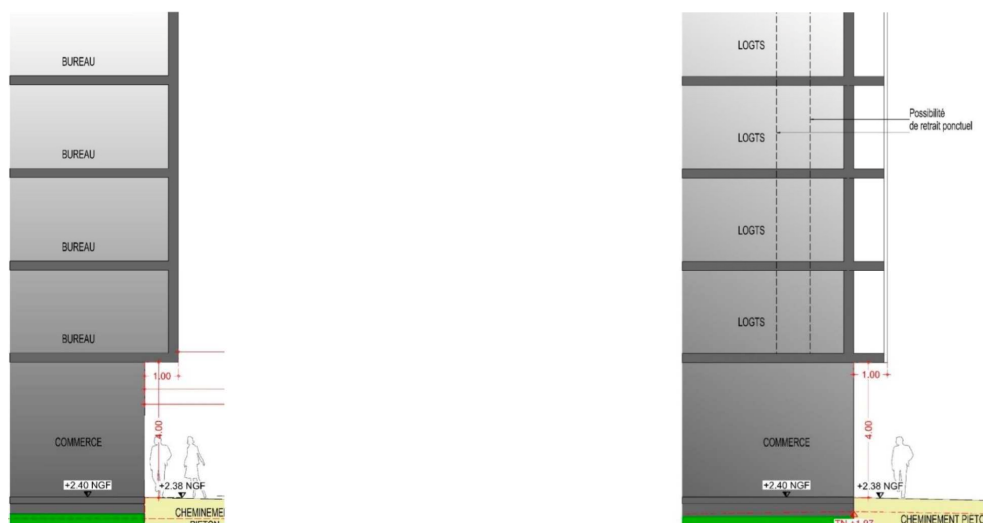
1. **Les façades verticales** doivent notamment permettre la mise en œuvre de volume dont la largeur est perpendiculaire au Canal Lapeyrade :

Profil de principe des façades verticales :



Les façades dites « verticales » concernent une grande partie des façades nord Avenues Gilbert Martelli et Marechal Juin et celles qui se font face ou s'alignent dans certaines voies à l'intérieur de la zone. Leur RDC, comme dans l'ensemble de la zone, suivent la même coupe de principe et le débord de dalle à partir du premier niveau habitable est respecté. Des loggias peuvent être aménagées au droit des balcons. La profondeur est libre et peut être variable. Elles seront conçues avec une idée de « verticalité » et d'évocation du gabarit des façades traditionnelles sétoises. Toutes les façades concernées sont plus hautes que larges. L'enjeu est ensuite de proposer un traitement qui fera appel à un ordonnancement lié à une certaine sobriété. La maîtrise du traitement de la jonction entre façade verticale et celle qui lui est contiguë est aussi un élément de conception essentiel. Elles seront réalisées en béton blanc brut ou en béton recouvert d'un enduit fin de teinte très claire, finition lisse.

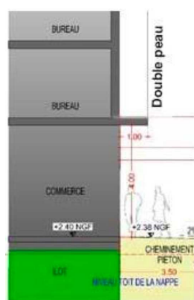
Profils de principe des façades verticales simple peau et double peau :



Les façades verticales autorisant les « double peau » (voir définition ci-dessus) : Les concepteurs sont libres en fonction des besoins (fonctionnalité, orientation...) de ménager des ouvertures où de travailler la façade en double peau à partir du moment où le débord de dalle de 1m, stricto sensu à partir de 4m de hauteur, pris à l'aplomb des trottoirs est respecté.

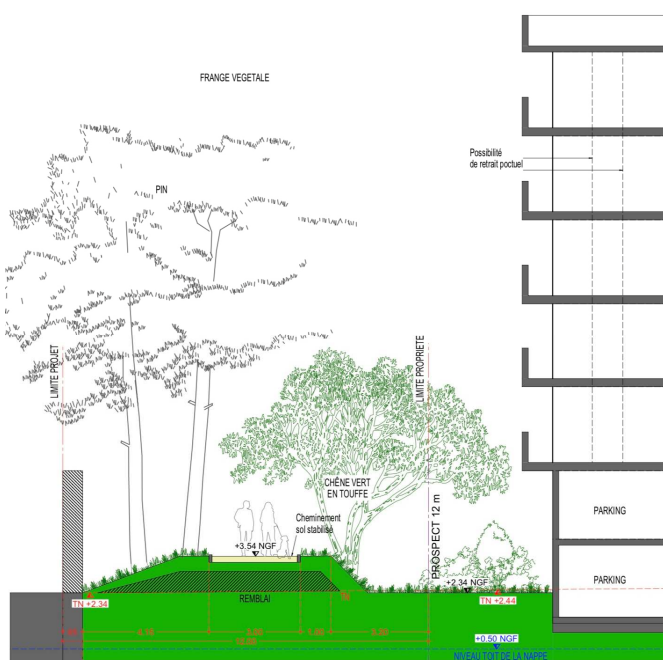
2. **Les façades verticales autorisant les doubles peaux**. Il s'agit principalement des façades de bureaux. Elles s'inscrivent sur le même principe que les façades verticales mais qui pourront bénéficier de double peau sur l'intégralité de la façade.

Profil de principe des façades verticales double peau :



3. **Les façades à balcons filants** - voir illustration suivante :

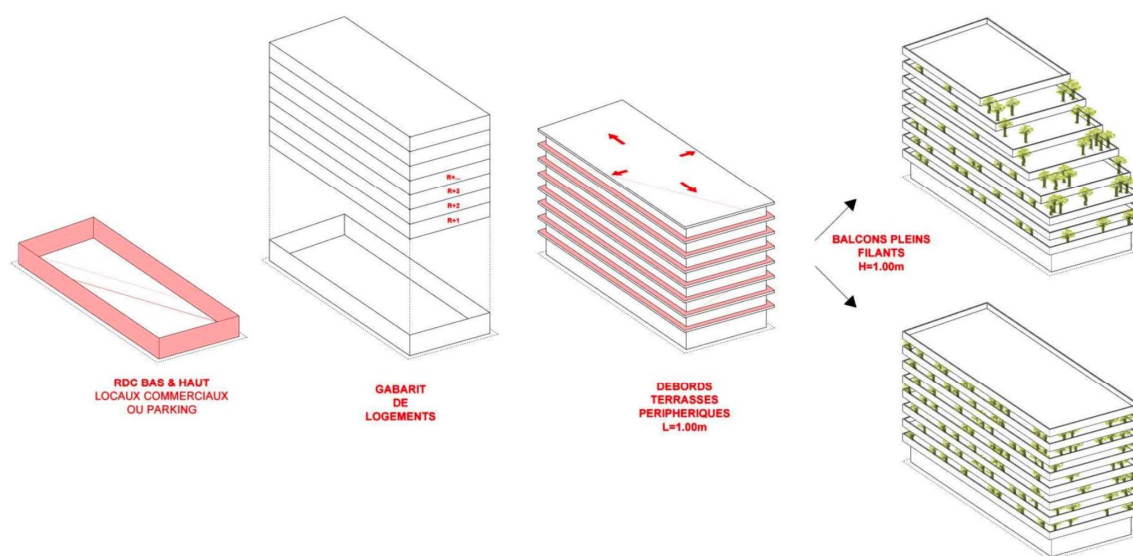
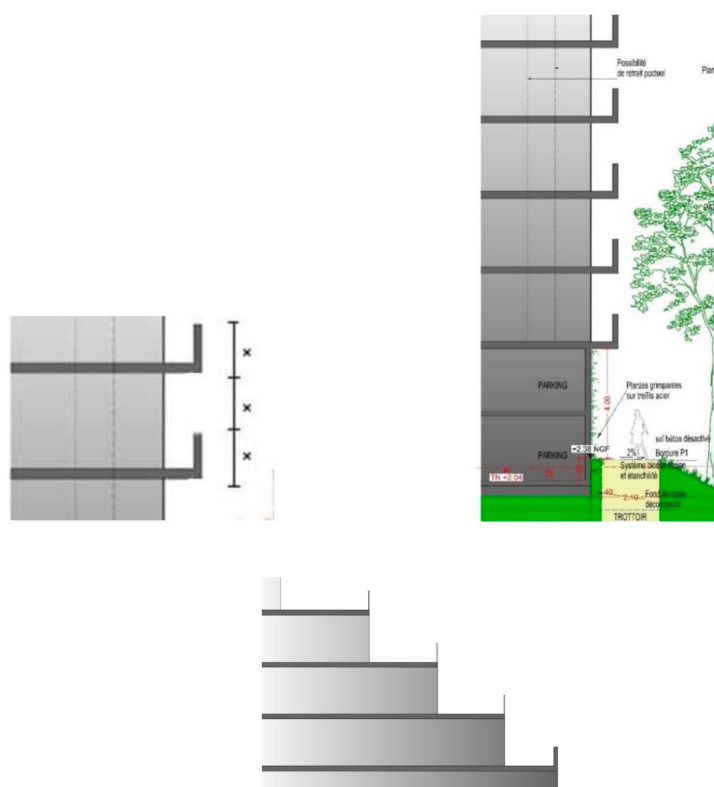
Profil de principe des façades à balcons filants :



Une partie des façades des logements seront réalisées avec un parti horizontal de balcons filants à garde-corps pleins. Les balcons ainsi constitués sont dimensionnés un vide pour un plein. Le matériau imposé pour les garde corps est le béton blanc brut ou le béton recouvert d'un enduit fin dans des teintes très claires. Il est possible de créer des loggias en retrait (intérieur) du système de balcon. La profondeur est libre et peut être variable. La finition de ces loggias sera réalisée comme les murs périmétriques en béton blanc brut ou le béton recouvert d'un enduit fin de teinte très claire, soit en bois.

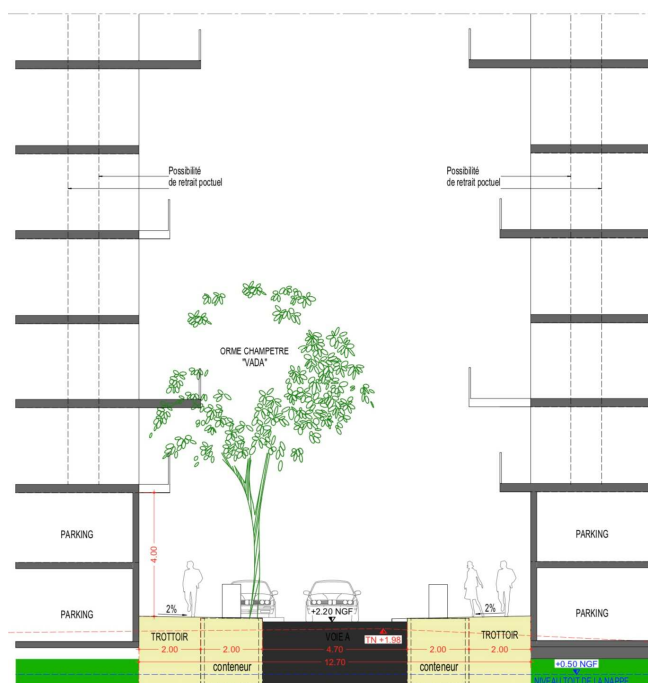
Au niveau de certains pignons stipulés sur le plan des principes d'aménagement des ilots et le plan des épannelages, les balcons filants des façades se transforment en terrasse. Le même garde-corps file tout au long de terrasse ainsi créées.

Illustrations des façades à balcons filants (schémas, profils et vue de principe) :



4. **Les façades à balcons débordants** – voir illustrations suivantes :

Profil de principe des façades à balcons débordants :

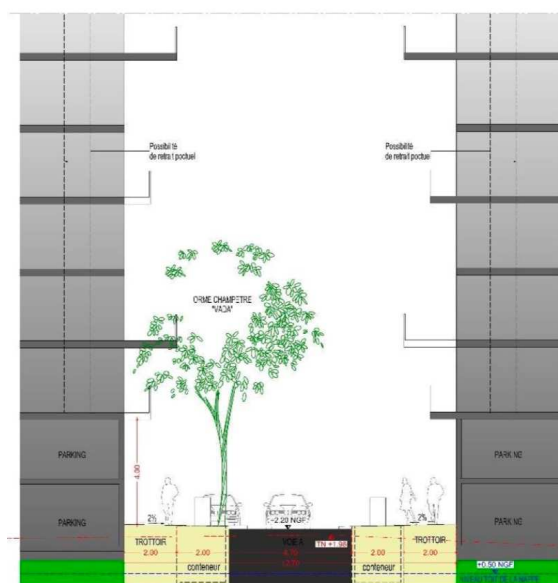


Le référent visuel est le mur d'implantation en R.D.C. Des balcons sont aménagés. Le débord par rapport à la limite d'implantation ne pourra excéder 3 m.

Le matériau imposé pour les murs est le béton blanc brut ou le béton recouvert d'un enduit fin de teinte très claire, finition lisse.

Des loggias peuvent être aménagées au droit des balcons. La profondeur est libre et peut être variable. Le bois est fortement recommandé en parement intérieur de loggia.

Profil de principe des façades à balcons débordants :



Vue de principe des façades à balcons débordants :



ZONE 3UB

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone urbaine à fort potentiel de mutation et de densification. Elle comprend essentiellement de l'habitat ainsi que des services et activités diverses.

Une partie de la zone 3UB est couverte par le SPR qui vaut servitude d'utilité publique.

Cette zone comprend plusieurs secteurs :

- Le secteur 3UB1, couvert par le SPR, correspond à l'un des secteurs de la zone du PEM à vocation mixte habitat, équipements et activités économiques. Ce secteur est concerné par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°1 du PLU. Il s'agit d'un secteur de renouvellement urbain
- Les secteurs 3UB2, 3UB3, 3UB4, 3UB6, 3UB7 et 3UB8 qui correspondent aux corridors des boulevards de Verdun et Camille Blanc pour lesquels des règles spécifiques ont été édictées, ainsi que leurs sous-secteurs 3UB2v, 3UB3v, 3UB4v, 3UB6v, 3UB7v et 3UB8v couverts par des espaces verts protégés au sein desquels les droits à construire sont minorés.
 - Le secteur 3UB2 correspond à un tronçon du boulevard de Verdun sur lequel les constructions récentes de collectifs ont été édifiées jusqu'au niveau R+5 avec des règles de recul des rez-de-chaussée et un alignement du reste des façades,
 - Le secteur 3UB3 correspond à une portion du boulevard de Verdun concernée par des constructions de collectifs édifiés jusqu'à des hauteurs correspondant à du R+5 et en retrait de la voie,
 - Le secteur 3UB4 correspond aux terrains situés à proximité de l'hôpital le long du boulevard Camille Blanc,
 - Le secteur 3UB6 correspond à la séquence d'entrée est du boulevard de Verdun au contact de l'étang de Thau, où des règles spécifiques ont été édictées pour préserver les vues sur les cœurs d'îlots préservés et l'étang,
 - Le secteur 3UB7 est un secteur de faubourg, qui correspond à la centralité linéaire et commerciale des boulevards de Verdun et Camille Blanc
 - Le secteur 3UB8 correspond à deux tronçons du boulevard Camille Blanc amenés à muter à court ou moyen terme, et pour lesquels les intentions urbaines devront permettre une densification encadrée et contextualisée
- Le secteur 3UB9 correspond au secteur dit des « Pergolines », compris entre le boulevard Joliot-Curie et le chemin des Poules d'Eau. Il s'agit d'un secteur en cours de mutation, dont le devenir doit être cadré pour la bonne intégration des projets futurs dans ce quartier à fort enjeux paysagers.
- Le secteur 3UB5, couvert par le SPR, correspond au secteur de la zone du Pôle d'Echange Multimodal dédié à la réalisation d'une aire d'accueil des gens du voyage.

Rappel : les dispositions générales s'appliquent à toutes zones

ARTICLE 3UB - 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Pour rappel, dans la zone inondable du PPRI, toute occupation et utilisation du sol exclue par les dispositions du PPRI joint en annexe du PLU est strictement interdite.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- **Dans tous les secteurs :**
 - les constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole et forestière
 - les dépôts de toute nature (feraille, matériaux de construction, véhicules accidentés ou usagés, engins et containers de transport, bateaux et déchets divers etc...) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines
 - les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article UB2,

- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol
 - les habitations légères de loisirs
 - les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances
 - les parcs d'attractions
 - la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, lorsque celle-ci n'est pas conforme aux règles du PLU
 - les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites conformément à la réglementation en vigueur, aux fins de protéger les biens et les personnes contre les risques, dans les secteurs soumis à des risques naturels ou technologiques délimités au plan de zonage ou en annexe du PLU (notamment les installations relevant des directives européennes dites SEVESO).
 - les occupations et utilisations du sol liées à des activités pouvant entraîner des nuisances inacceptables pour le voisinage.
 - les constructions à usage de commerces d'une surface de plancher supérieure à 2000 m² et d'une surface de vente supérieure à 1500 m².
- **Dans tous les secteurs à l'exception du secteur 3UB5**
 - les terrains aménagés de camping et de caravanage, permanents ou saisonniers
 - le stationnement des caravanes
 - **Dans le secteur 3UB5**
 - les constructions à usage de commerces.

ARTICLE 3UB 2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans tous les secteurs (sauf 3UB5), et sauf emplacement réservé pour mixité sociale impactant le terrain du projet :

- ➔ Au moins 30% de logements locatifs sociaux ou en accession abordable (de type PSLA ou BRS) devront être réalisés pour les opérations de 10 à 19 logements.
- ➔ Au moins 50% de logements locatifs sociaux ou en accession abordable (de type PSLA ou BRS) devront être réalisés dès lors que l'opération atteint 20 logements.

Pour le calcul du nombre de logements locatifs sociaux ou en accession abordable l'arrondi se fait à l'unité supérieure.

Nb de logements de l'opération	Nb mini de logements SRU à réaliser
Moins de 10 logements	0
De 10 à 19 logements	30%
20 logements et plus	50 %

- ➔ Les logements en accession abordable seront privilégiés
- ➔ Pour les opérations de constructions nouvelles ou de changements de destination comportant plus de 7 logements, 30% des logements doivent comporter 4 pièces et plus. Lorsque le résultat du calcul de ces 30% aboutit à un nombre comportant une décimale, un logement est comptabilisé dès lors que la décimale est supérieure ou égale à 5. Cette règle ne s'applique pas aux logements étudiants, aux résidences hôtelières ou de personnes âgées, et plus généralement à l'ensemble des logements foyers visés à l'article L633-1 du CCH.

Pour rappel, dans la zone inondable du PPRI, les conditions particulières édictées par le règlement du PPRI joint en annexe du PLU sont obligatoirement à respecter.

Sont autorisées, sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- **Dans toutes les secteurs, à l'exception du 3UB5 :**

- les installations classées soumises à déclaration dès lors qu'elles concourent au fonctionnement urbain et les activités compatibles avec la vocation de la zone telles que : pressing, chauffage et climatisation collectifs, services de santé, parcs de stationnement couvert, etc... sous réserve :
 - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables (incommodantes et préjudiciables) : bruit, vibrations odeurs, ondes électromagnétiques, (permanente ou non et nocturne notamment).
 - que l'établissement soit en lui-même peu nuisant
 - que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises
 - que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu urbain environnant.
 - qu'elles soient intégrées au bâti principal.
 - que les aménagements nécessaires aux trafics de véhicules générés soient réalisés.
- les garages, les cours et les buanderies sous réserve d'être intégrés au bâti principal ou à un projet d'ensemble.
- la transformation de surfaces en rez-de-chaussée sur rue en une destination de logement sous condition de disposer d'au moins 2 façades ouvertes (traversant, bi-orientation) sur un espace libre d'une profondeur d'au moins 4 m.
- les constructions à usage de commerces d'une surface de plancher inférieure ou égale à 2000 m² et d'une surface de vente inférieure ou égale à 1500 m².
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage de commerce ou d'artisanat à condition que la surface totale affectée au commerce ou à l'artisanat n'excède pas 2000 m² de surface de plancher utiles par unité foncière.
- les constructions de toute nature, les dépôts ainsi que les constructions réalisés par l'exploitant sous condition d'être nécessaires du fonctionnement du service public ferroviaire.
- **En secteur 3UB5 :**
 - les constructions, équipements et installations strictement liées et nécessaires à l'accueil des gens du voyage.
- **En secteur 3UB6 :**
 - la création de logements sous condition de disposer d'au moins 2 façades ouvertes (traversants, bi-orientation) sur un espace libre d'une profondeur d'au moins 4 mètres
- **En secteur 3UB7 :**
 - les logements en rez-de-chaussée ne sont pas admis le long du boulevard. En retrait du boulevard, les logements en rez-de-chaussée doivent disposer d'au moins 2 façades ouvertes sur un espace libre (traversant, bi-orientation) d'une profondeur d'au moins 4 mètres
- **En secteur 3UB8 :**
 - Les rez-de-chaussée donnant sur l'emplacement réservé n°37 pour la création d'une placette et de stationnements doivent être à destination d'activités commerciales, économiques, tertiaires ou de services.
- **En secteur 3UB2v, 3UB3v, 3UB4v, 3UB6v, 3UB7v, 3UB8v et 3UB9v :**
 - les bâtiments à usage d'habitation et d'hébergement hôtelier dans le respect de la réglementation spécifique à la zone
 - les extensions limitées de constructions existantes, les abris, aires de jeux, petits monuments, les toilettes publiques, les piscines, fontaines et autres locaux techniques sous réserve qu'ils ne compromettent pas la dominante végétale de cet espace.
 - les travaux qui concernent les équipements techniques liés aux différents réseaux, les voies d'accès d'intérêt public, la réorganisation ou la mise en valeur des EVP, sous réserve qu'ils ne compromettent pas la dominante végétale de cet espace.

ARTICLE 3UB 3 - ACCES ET VOIRIE

L'aménagement viaire devra respecter le schéma de voirie tel que défini dans l'orientation d'aménagement et de programmation n°1. Le schéma de voirie, partie intégrante de toute opération, doit être structuré. Il présente, inclus dans l'unité foncière considérée, un ensemble de voies hiérarchisées dont le dimensionnement est adapté à la polyvalence des fonctions et usage à assurer.

Desserte

Voies existantes

Les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

Voies nouvelles

Aucune voie automobile nouvelle d'intérêt privé ne doit avoir une largeur inférieure à 5m.

Pour toute opération nouvelle, la voirie sera aménagée de façon à favoriser la mixité des circulations, en donnant priorité aux piétons, aux cyclistes et aux transports publics.

Ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent. Le débouché d'une voie doit être conçu et localisé de façon à assurer la sécurité des usagers, notamment lorsqu'il se situe à moins de 25 m d'un carrefour. Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer des conditions de sécurité et visibilité suffisantes.

Les voies intérieures doivent être traitées de manière à favoriser l'usage des déplacements doux (piétons, cycles).

Accès

Les accès doivent être positionnés et aménagés en tenant compte de la topographie et morphologie des lieux, du type de trafic engendré par la construction, et des conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte. Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Un seul accès par parcelle est autorisé sur la voirie publique. En cas de projet nécessitant la création de plus de 30 places de stationnement, 2 accès sont autorisés. La largeur du portail sera adaptée à celle de l'accès, et limitée à 3,20 m. Les portes de garage ne pourront pas dépasser 3,20 m de largeur. En cas d'impossibilité technique, une autre proposition pourra être autorisée par le service voirie.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

ARTICLE 3UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

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 réglementation en vigueur.

Assainissement

Eaux usées – Assainissement collectif

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduelles urbaines, doit être raccordé au réseau public d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

Eaux usées non domestiques et industrielles

Le déversement d'eaux usées non domestiques au réseau public doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés, conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

Ces eaux non domestiques pourront être déversées au réseau public dans la mesure où ces déversements sont compatibles avec les conditions générales d'admissibilité des eaux non domestiques.

Eaux pluviales

Les grands principes généraux à respecter pour tout projet en termes de gestion des eaux pluviales sont les suivants :

- Conservation des cheminements naturels d'écoulement ;
- Non aggravation des vitesses d'écoulement et objectifs de ralentissement du ruissellement;
- Maintien des écoulements à l'air libre plutôt qu'en souterrain ;
- Réduction des pentes et allongement du cheminement de l'eau sur le projet dans la mesure du possible ;

- Profils en travers des voiries adaptés à une bonne gestion du ruissellement, garantissant le bon fonctionnement des usages des infrastructures mises en place sur la parcelle, (ex : interface entre voirie d'accès et rampes de parkings souterrains, ...) ;
- Positionnement des ouvrages de compensation en points bas des parcelles aménagées ;
- Minimisation de l'imperméabilisation ;
- Conformité avec le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Thau Ingril sur le volet qualitatif

Le choix du dispositif de rétention devra être fait en fonction des contraintes naturelles du terrain (nappe, perméabilité, pollution, pente, surface de la parcelle, etc...) et en fonction des infrastructures existantes disponibles (réseau pluvial disponible et capacité d'évacuation). **Les techniques d'infiltration à la parcelle sont à privilégier en premier lieu afin de limiter les rejets vers les réseaux publics existants.** Elles devront être mises en place en tenant compte des paramètres suivants :

- La profondeur et la variation du niveau de la nappe phréatique au droit de la parcelle ;
- La capacité d'absorption du sol (perméabilité) ;
- La topographie du site ;
- La qualité du sol (présence ou non de pollution) ;
- La qualité des eaux pluviales recueillies par l'ouvrage.

Il conviendra par ailleurs de respecter le cahier des prescriptions ainsi que le règlement d'intervention de Sète Agglopôle Méditerranée annexés au présent document.

Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les raccordements aux lignes de distribution d'énergie et d'éclairage public, ainsi qu'aux câbles téléphoniques ou à la fibre optique doivent être réalisés en souterrain.

Tous les coffrets, regards du raccordement devront être réalisés en encastré en façade ou au sein d'un muret technique intégré à la clôture.

Collecte des déchets :

Les constructions nouvelles, quelles que soient leur vocation (résidentielle, commerciales ou activités) doivent comporter, au sein de leur emprise foncière, des locaux de stockage **de conteneurs de déchets** ou des colonnes enterrées ou aériennes suffisamment grands, dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des Ordures Ménagères et déchets assimilés.

Pour les **logements collectifs**, la collecte se fera suivant les préconisations du service déchets de Sète Agglopôle Méditerranée :

- Soit à partir d'un dispositif de bacs à présenter sur la voie publique sur un point de présentation défini par le service déchets ;
- Soit à partir d'un local pour bacs permettant la collecte par un véhicule PL depuis la voie publique ;
- Soit à partir d'un dispositif de colonnes aériennes ou enterrées. Le nombre de colonnes, leur aménagement et leur implantation seront définis par le service déchets pour une collecte conforme à la réglementation. Ce dispositif est obligatoire à partir de 25 logements, sauf impossibilité technique liée à la collecte.

Un espace devra être prévu pour la collecte des biodéchets (bacs ou colonnes) et devra répondre aux prescriptions du service déchets de Sète Agglopôle Méditerranée.

Les locaux accueillant des bacs seront fermés lorsqu'ils donnent sous les fenêtres des habitants et répondront aux préconisations du service déchets de Sète Agglopôle Méditerranée.

Ces dispositions s'appliquent également en cas de réhabilitation de bâtiments existants.

Pour les logements collectifs neufs, il est préconisé de prévoir une aire de compostage collectif à l'intérieur de l'unité foncière, dont les modalités techniques seront définies par le service déchets de Sète Agglopôle Méditerranée.

Pour les constructions à usage d'habitat individuel, des dispositifs adaptés doivent être prévus à l'intérieur de l'unité foncière, ils devront répondre aux préconisations du service déchets de Sète Agglopôle Méditerranée.

Pour les déchets d'activités, des dispositifs adaptés seront prévus à l'intérieur de l'unité foncière, ils devront répondre aux préconisations du service déchets de Sète Agglopôle Méditerranée.

ARTICLE 3UB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Article supprimé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR).

ARTICLE 3UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Dans un souci d'améliorer la performance énergétique des constructions, les distances d'implantation des constructions existantes par rapport aux voies et emprises publiques pourront être minorées de 0,20 m. afin de permettre la mise en œuvre d'isolations extérieures.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies s'appliquent également aux voies privées existantes d'une largeur égale ou supérieure à 5m ouvertes à la circulation et maillées au réseau public. Dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement.

En secteurs 3UB1, 3UB6, 3UB6v, 3UB7 et 3UB7v :

Afin de garantir un caractère urbain le long des voies et emprises publiques, l'implantation des constructions à l'alignement est obligatoire, à l'exception des derniers niveaux dans les secteurs 3UB6 et 3UB7.

En secteur UB1 seulement, des décrochements et des interruptions sont admis dans le cadre du plan de composition établi sur la totalité de l'ilot considéré.

En secteur 3UB7 seulement, les constructions nouvelles sont possibles uniquement dans la bande de 16 m comptée à partir de l'alignement sur voirie publique (boulevard de Verdun), à l'exception des petites constructions (locaux techniques ou communs : local vélo, ordures ménagères et abri véhicules) et extensions de constructions existantes qui peuvent être implantées au-delà de la bande, dans la limite d'une hauteur maximum de 4 mètres par rapport à la côte du terrain existant.

En secteur 3UB2, 3UB2v :

Les constructions édifiées le long des emprises publiques du Boulevard de Verdun et du Boulevard Camille Blanc devront respecter les implantations suivantes, déclinées par étage :

- en recul de 2 m. pour les rez-de-chaussée
- à l'alignement pour les niveaux suivants
- en recul de 2 mètres minimum pour les attiques au dernier niveau

Les constructions seront édifiées à l'alignement ou en retrait de 5 m minimum des voies et emprises publiques autres que les Boulevards de Verdun et Camille Blanc.

En secteur 3UB3, 3UB3v, 3UB9 et 3UB9v :

Les constructions doivent être édifiées préférentiellement en recul de 5 m des voies et emprises publiques. Toute autre implantation pourra être proposée si elle est justifiée par des raisons techniques.

En secteur 3UB4 et 3UB4v :

Les constructions doivent être édifiées en recul de 8 mètres.

En secteur 3UB8 et 3UB8v :

Les constructions doivent être édifiées en recul de 4 mètres, sauf en cas de contre-indication graphique.

ARTICLE 3UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Dans un souci d'améliorer la performance énergétique des constructions, les distances d'implantation des constructions existantes par rapport aux limites séparatives pourront être minorées de 0,20 m. afin de permettre la mise en œuvre d'isolations extérieures.

Dans les secteurs 3UB1, 3UB2, 3UB2v, 3UB3, 3UB3v, 3UB6, UB6v, 3UB9 et 3UB9v :

Dans la bande des 16m comptée à partir de l'alignement sur voirie publique ou à la limite des Espace Verts à Protéger (lorsque celui-ci jouxte le boulevard), les constructions doivent être édifiées en limite séparative, ou édifiées de façon à ce que la distance de la construction au point le plus bas de la limite séparative doit être au moins égale à la hauteur de cette construction, prise au point le plus haut, divisé par 2 ($L=H/2$) avec un minimum de 4m.

Au-delà de cette bande des 16m, les constructions non contiguës à la limite de propriété doivent être édifiées de façon que la distance de la construction au point le plus bas de la limite séparative doit être au moins égale à la hauteur de cette construction, prise au point le plus haut, divisé par 2 ($L=H/2$) avec un minimum de 4m.

Dans la marge de recul ainsi déterminée, les saillies non fermées, balcons, escaliers extérieurs sont autorisés dans la limite maximum d'un mètre d'épaisseur.

Toutefois, les constructions peuvent être édifiées en limite séparative dans les cas suivants :

- lorsque le volume bâti ne dépasse pas sur la limite une hauteur de 4m par rapport à la cote du terrain existant.
- lorsque le bâtiment s'intègre dans la composition urbaine de l'ensemble de l'îlot dans laquelle l'opération est incluse, sauf sur la limite du domaine Réseau Ferré de France

Dans le secteur 3UB7 et UB7v :

Dans la bande des 16 mètres comptée à partir de l'alignement sur la voirie publique (lorsque celui-ci jouxte le boulevard), les constructions nouvelles doivent être édifiées en limite séparative.

Au-delà de cette bande de 16 mètres, les constructions autorisées à l'article 6 doivent être édifiées à une distance minimale de 4m de la limite séparative.

Dans la marge de recul ainsi déterminée, les saillies non fermées, balcons, escaliers extérieurs sont autorisés dans la limite maximum d'un mètre.

Dans les secteurs 3UB4, 3UB4v, 3UB8 et 3UB8v :

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de la limite séparative de 5 mètres, à l'exception des extensions de moins de 40 m² des constructions existantes.

ARTICLE 3UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Dans les secteurs 3UB1, 3UB2, 3UB2v, 3UB3, 3UB3v, 3UB7, UB7v, 3UB9 et 3UB9v :

Les bâtiments non contigus doivent être édifiés de façon que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de l'autre bâtiment soit au moins égale à 2/3 de la hauteur de la construction la plus élevée ($L \geq 2/3 H$) sans jamais être inférieure à 5 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions en rez-de-chaussée de garages n'excédant pas 3,50 m. de hauteur totale.

En aucun cas, la distance entre deux bâtiments situés sur le même fonds ne peut être inférieure à 4m.

Dans les secteurs 3UB4, 3UB4v, 3UB6, 3UB6v, 3UB8 et 3UB8v :

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de façon que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de l'autre bâtiment soit au moins égale à 2/3 de la hauteur de la construction la plus élevée ($L \geq 2/3 H$) sans jamais être inférieure à 8 m, à l'exception des locaux techniques

Deux bâtiments situés sur la même propriété sont considérés comme contigus s'ils sont attenants sur une longueur d'au moins 4 m.

ARTICLE 3UB 9 - EMPRISE AU SOL

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Pour le calcul de l'emprise au sol, se référer aux modalités d'application des règles.

Dans un souci d'améliorer la performance énergétique des constructions, lors de la mise en œuvre d'isolations extérieures, celles-ci ne sont pas comptabilisées dans le calcul de l'emprise, dans le respect des dérogations prévues par le Code de

l'urbanisme.

En secteur 3UB1, 3UB2 et 3UB3 :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 75 % de la superficie de l'unité foncière.

En secteur 3UB4, 3UB6, 3UB8 et 3UB9 :

L'emprise au sol maximale des constructions (y compris sous-sol) est fixée à 50% de la superficie de l'unité foncière.

En secteur 3UB7 :

L'emprise maximale des constructions (y compris sous-sol) est fixée à 100% d'une bande de 16 mètres à compter du boulevard et 60% de la surface restante au-delà de cette bande de 16 mètres.

En 3UB2v, 3UB3v et 3UB4v, 3UB6v, 3UB7v, 3UB8v et 3UB9 :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 10 % de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE 3UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Le document graphique identifie des secteurs où des règles de hauteur spécifiques sont imposées.

Les garde-corps et les protections solaires sont limités à la hauteur autorisée de la construction

La hauteur des constructions est mesurée au droit des façades à partir du niveau du sol public aménagé (voirie ou espace piétonnier) en bordure de l'îlot jusqu'au faîtage ou acrotère du bâtiment : ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures, antennes exclus.

Lorsque la voie présente une pente supérieure à 5%, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 15 m de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

❖ **HAUTEUR MAXIMALE :**

En secteur 3UB1 :

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder les hauteurs maximales suivantes :

La hauteur maximale mesurée au faîtage ou à l'acrotère est de 24m.

Les rez-de-chaussée sur rue ou Domaine Public des constructions devront présenter une hauteur de 3,50 m minimum sous dalle dans l'objectif de permettre l'accueil de locaux d'activités.

Les rez-de-chaussée des constructions donnant sur les quais devront présenter une hauteur de 4 m minimum sous dalle dans l'objectif de permettre l'accueil de locaux d'activités.

En secteur 3UB2 et 3UB3 :

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder les hauteurs maximales suivantes :

Pour HF :

- 16,5 m dans la bande de 16m comptée à partir de l'alignement sur les Boulevards Camille Blanc et Verdun, et dans la bande de 16m comptée à partir de l'alignement des EVP quand ces derniers jouxtent à l'alignement les Boulevards Camille Blanc et Verdun.
- 13,5 mètres au-delà de la bande de 16 m.

Pour HT :

- 19 m dans la bande de 16m comptée à partir de l'alignement
- 16 mètres au-delà de la bande de 16 m.

Pour les collectifs édifiés à l'alignement sur les boulevards Camille Blanc et Verdun, le RDC devra présenter une hauteur de 3,50 m. minimum sous dalle dans l'objectif de permettre l'accueil de locaux d'activités.

Le dernier niveau sera réalisé sous forme d'attique et devra respecter les règles suivantes :

- ne pas développer une surface d'emprise supérieure à 70 % de la surface de plancher développée au niveau inférieur,
- s'implanter en retrait du nu des façades sur voie et façades latérales et arrières en respectant un angle de 45° sans être inférieur à 2 m.

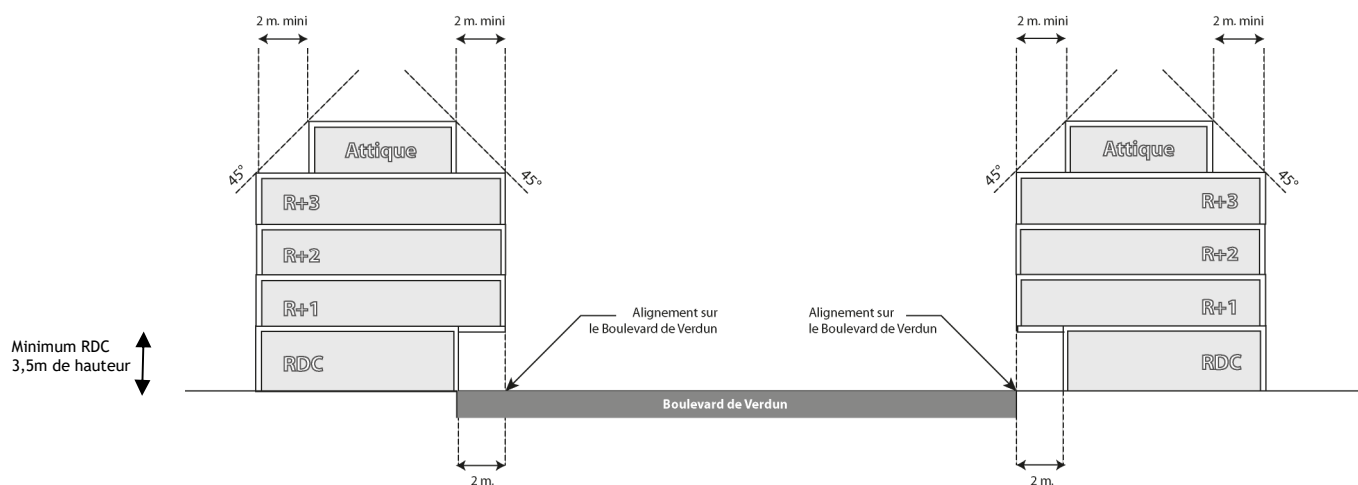


Illustration possible des règles applicables à la zone 3UB

En secteur 3UB4 et 3UB6 :

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder les hauteurs maximales suivantes :

Pour HF : 13,5 m.

Pour HT : 16 m.

Le nombre de niveaux habitables ne peut excéder quatre (R+3). Le dernier niveau ne devra pas développer une surface d'emprise supérieure à 50% de l'emprise développée au niveau inférieur.

En secteur 3UB7 :

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder les hauteurs maximales suivantes :

Pour HF : 13,5 m dans la bande de 16 mètres comptée à partir de l'alignement.

Pour HT : 16 m dans la bande de 16 mètres comptée à partir de l'alignement.

Le nombre de niveaux habitables ne peut excéder quatre (R+3).

Pour les parcelles situées à l'angle de 2 voies d'une largeur supérieure à 8 mètres, la hauteur maximale des constructions nouvelles est portée à 19m HT et 16m HF dans la bande de 16 mètres comptée à partir de l'alignement, soit un nombre maximum de 5 niveaux (R+4).

Le dernier niveau ne devra pas développer une surface d'emprise supérieure à 50% de l'emprise développée au niveau inférieur.

Les rez-de-chaussée des constructions donnant sur le boulevard devront présenter une hauteur de 4 mètres minimum sous dalle afin de prévoir des locaux d'activités économiques.

Au-delà de la bande des 16 mètres, les nouvelles constructions auront une hauteur de 4 mètres maximum.

En secteur 3UB8 :

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder les hauteurs maximales suivantes :

Pour HF : 16,5 m.

Pour HT : 19 m.

Le dernier niveau ne devra pas développer une surface d'emprise supérieure à 70% de l'emprise développée au niveau inférieur.

En secteur 3UB9 :

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder les hauteurs maximales suivantes :

Pour HF : 15 m.

Pour HT : 18 m.

Le nombre de niveaux habitables ne peut excéder cinq (R+4).

En secteurs 3UB2v, 3UB3v et 3UB4v, 3UB6v, 3UB7v, 3UB8v et 3UB9v :

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder les hauteurs maximales suivantes :

Pour HF : 6 m.

Pour HT : 7,5 m

❖ HAUTEUR RELATIVE :**En secteur 3UB1 et 3UB2 :**

Lorsqu'un bâtiment est édifié en bordure de voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé, doit être au moins égale aux 2/3 de la différence d'altitude entre ces deux points, soit : $L \geq 2/3H$

Ces hauteurs pourront être majorées de 3 m pour les opérations destinées à des équipements d'intérêt collectif tel que les parkings urbains.

Lorsqu'une construction est édifiée à la rencontre de deux voies d'inégales largeurs, la hauteur applicable en bordure de la voie la plus large s'applique également en bordure de la voie la plus étroite, sur une profondeur de 16 m.

ARTICLE 3UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

❖ Composition architecturale et urbaine

Toute construction doit présenter une composition volumétrique et des façades harmonieuses ainsi qu'une unité d'aspect. Son style architectural doit être traditionnel local ou contemporain, et sa conception architecturale devra assurer son intégration harmonieusement dans le cadre bâti.

Les constructions situées à moins de 100m de la limite du port devront bénéficier d'une isolation acoustique suffisante par rapport aux nuisances sonores émanant des activités portuaires.

Dans les secteurs 3UB4, 3UB6 et 3UB8 : Insertion des constructions nouvelles :

Tout projet dans son ensemble, comme dans chacune de ses composantes (rythmes, proportions, matériaux...) doit s'harmoniser avec le caractère du quartier dans lequel il est situé et du paysage environnant dans lequel il s'inscrit. Les nouvelles constructions ne pourront avoir un linéaire de façades sur le boulevard supérieur à 25 mètres, le rythme des constructions s'inspirera de préférence de la trame parcellaire existante, notamment dans le cas de constructions sur plusieurs parcelles. Un espace libre de construction de 8 mètres minimum devra être préservé ou créé entre deux constructions. Cette règle ne s'applique pas aux équipements et installations nécessaires aux services publics.

Dans le secteur 3UB9 : Insertion des constructions nouvelles :

Pour les constructions édifiées en retrait du domaine public, si le bâtiment dépasse 25 mètres de long, il devra être façonné en plusieurs volumes : ruptures ponctuelles de l'épannelage, faïsses, travail de décrochés ou avancées.

❖ Toitures

Les couvertures doivent être traitées avec le même soin, matériaux et teintes similaires à ceux des façades principales compte tenu de la visibilité depuis le Mont Saint Clair.

Dans le cas de toitures terrasses, les toitures reçoivent obligatoirement un traitement architectural de qualité harmonisé avec celui des façades principales. Les toitures terrasses seront traitées avec des matériaux de revêtement autres qu'une simple protection d'étanchéité. Des revêtements unitaires de type minéral (dallage – galet) ou bois, non réfléchissant, ou de type jardin (plantations en pleine terre...) seront privilégiés.

L'intégration des panneaux solaires et photovoltaïques en toiture est privilégiée. Toutefois, la superposition des panneaux est autorisée mais elle doit être estompée et faible : les panneaux devront être disposés en respectant l'orientation de la pente en toiture, parallèlement (sans rehausse sur béquille) ou derrière l'acrotère pour les toitures terrasses pour qu'ils ne soient pas perceptibles depuis l'espace public afin de garantir une implantation discrète et harmonieuse de l'ensemble.

Dans tous les cas, les parties de construction édifiées sur des terrasses telles que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération, sorties de secours, ainsi que toutes les installations techniques et réseaux doivent être masquées par une sur toiture avec un retrait de 3m de l'acrotère.

Les garde-corps et les protections solaires sont limités à la hauteur autorisée de la construction et devront être intégrés à la conception architecturale du bâtiment.

Les antennes paraboliques et autres antennes doivent être installées en toiture, en retrait des façades, et ne peuvent être en saillie sur le domaine public. Sur les toitures terrasses, elles doivent être incluses dans un plan incliné de 33°, soit 65%.

❖ Façades

➤ Couleurs

Leurs revêtements, qui sont obligatoires, seront de type minéral (enduit hydraulique teinté ou peinture minérale) ou bois traité ou métal mat. Les teintes des revêtements des façades extérieures seront conformes à la palette déposée en mairie. Le blanc est interdit.

Les façades doivent être habillées et recevoir un traitement architectural harmonisé avec l'ensemble de la toiture. Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées dans une même logique de composition d'ensemble et de qualité architecturale que les façades principales.

➤ Menuiseries

Les teintes des menuiseries extérieures seront conformes à la palette déposée en mairie.

Sauf impossibilité technique dans le cas de réhabilitation, le caisson des mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de fer) doit être implanté à l'intérieur des constructions

La fermeture des balcons doit respecter l'harmonie de la façade.

Les stores bannes des étages ne doivent pas dépasser en façade les saillies de la construction (terrasse, balcon...).

➤ Garde-corps et ferronneries

Les teintes des ferronneries seront conformes à la palette déposée en mairie.

Les garde-corps devront être intégrés à la conception architecturale du bâtiment.

Les garde-corps auront un style cohérent avec le projet architectural. Leur doublage par tissus, claustra ou canisses est interdit.

➤ Éléments d'architecture (soubassements, corniches, génoises...)

Les protections solaires devront être intégrés à la conception architecturale du bâtiment.

➤ Installations techniques

Les climatiseurs (groupes de ventilation), conduits (VMC) et autres machineries ne doivent pas être visibles depuis la voie publique, sauf contrainte technique et sous réserve d'un avis favorable du service urbanisme. Ils sont autorisés en fond de balcon ou en toiture et à condition d'être masqués par un garde-corps ou un claustra opaque ou par un édicule bâti (qui ne dépasse pas de l'acrotère).

Lorsqu'ils existent déjà, les câbles doivent être regroupés sous goulotte ou conduit et positionnés sous corniches, balcon filant ou à l'arrière des chéneaux et descentes.

Les canalisations d'eaux usées sont interdites en façades.

Les coffrets de branchements et autres boîtiers (électricité, téléphone, portier, sonnette, alarme, etc ...) devront être encastrés dans les murs de façade ou de clôture.

❖ Devantures commerciales

Les enseignes sont obligatoirement sur façades limitées dans le volume et au-dessus des vitrines commerciales et doivent être correctement intégrées à l'architecture. Leurs emplacements, dimensions, couleurs, matériaux de composition et graphisme, doivent être clairement exprimés sur la demande du permis de construire.

❖ Clôtures et portails

➤ Clôtures

Les clôtures existantes de type traditionnel seront au maximum conservées et devront être restaurées.

Les clôtures sur rue sont réalisées :

- en maçonnerie de pierre apparente à appareillage hydraulique traditionnel à joint creux
- ou en maçonnerie revêtue d'un enduit hydraulique teinté finition talochée. Les murs sont surmontés d'un couronnement maçonné arrondi.

- par une grille verticale en ferronnerie fixée sur un mur en maçonnerie tel que défini ci-dessus de 60cm minimum de hauteur par rapport au niveau du trottoir.
- Avec des grilles rigides doublées de haies vives composées d'essences locales variées (minimum 2 essences)

Leur hauteur est d'au moins 1,6m sans pouvoir excéder 2 m.

Concernant les clôtures maçonnées ou grillagées, des ouvertures de 15 cm x 15 cm seront réalisées au niveau du sol, tous les 5 mètres, non grillagées.

Dans le secteur 3UB8 : en cas d'EBC en limite séparative, la clôture devra être perméable visuellement et grillagée.

➤ Portails

Les portails et portillons seront réalisés en bois ou métal naturel ou peint. Les teintes des portails et portillons seront conformes à la palette déposée en mairie.

ARTICLE 3UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Normes imposées en matière de stationnement viaire :

Les aires de stationnements peuvent être :

- soit intégrées aux bâtiments ou couvertes par une toiture terrasse et végétalisée sur 70 % de leur surface ou par une toiture tuile,
- soit en aérien sur sol perméable.

	Norme imposée	Dispositions particulières
Habitat	1 place par logement 1 place supplémentaire destinée aux visiteurs par tranche entamée de 5 logements : - en zone 3UB1, 3UB2, 3UB3 et 3UB5 : pour les opérations d'au moins 15 logements (à l'exception des logements locatifs sociaux) - en zone 3UB4, 3UB6, 3UB7 et 3UB8 et 3UB9 :- pour les opérations d'au moins 5 logements (à l'exception des logements locatifs sociaux)	Ce nombre pourra être augmenté sous condition d'être justifié par des besoins spécifiques nécessités par la pratique de certaines activités (services, visiteurs...)
Hébergement hôtelier	0,8 places / 50 m² de surface de plancher	Ce nombre pourra être augmenté sous condition d'être justifié par des besoins spécifiques nécessités par la pratique de certaines activités (services, livraison, clientèle et visiteurs...) Une place pour bus par hôtel est recommandée.
Bureaux	1 place / 50 m² de surface de plancher	
Commerces	1 place / 60 m² de surface de plancher	
Artisanat et activités ne relevant pas des autres destinations	1 place / 100 m² de surface de plancher	
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher), la place de stationnement est comptabilisée par tranche complète. Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

En cas d'impossibilité technique constatée par les services de la ville de réaliser les places de stationnement requises, le pétitionnaire 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 de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Normes imposées en matière de stationnement deux roues :

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les obligations en matière de stationnement deux-roues peuvent être adaptées ou levées, sur justification apportée dans le dossier de demande

d'autorisation d'urbanisme, en fonction de la nature de l'équipement, du profil des usagers, de la fréquentation attendue, et de la présence de stationnements publics à proximité.

Les normes en matière de stationnement deux roues ne s'appliquent pas aux logements sociaux, ni à l'habitat individuel pour lequel des dispositions adaptées doivent être prévues.

Elles s'appliquent en cas de réhabilitation, sauf impossibilité technique.

Logements collectifs :

- Vélo : 1 place par logement réalisée dans un parc de stationnement facilement accessible depuis la voie publique de 5 m² minimum couvert (1.5 m²/vélo) :

- en rez-de-chaussée des constructions
- ou en extérieur

- 2 roues motorisés : dans les constructions à partir de 3 logements, 1 place pour 3 logements réalisée dans un parc de stationnement de 5 m² minimum couvert (2 m²/deux roues motorisés) :

Bureaux – Commerces – Equipements Publics :

1 place vélo + 1 place 2 roues motorisés par tranche complète de 50 m² de surface de plancher, réalisées dans un parc de stationnement

ARTICLE 3UB - 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols et optimiser la gestion des eaux pluviales, l'aménagement des voies, chemins et stationnements doit privilégier l'utilisation de procédés et matériaux assurant la perméabilité du sol et le développement végétal.

➤ Plantations :

L'abattage des espèces suivantes est strictement interdit : azérolier, chêne vert, cèdre. La liste non exhaustive des espèces à planter, à ne pas planter et à ne pas abattre est mentionnées dans le cahier des prescriptions et recommandations.

Pour les arbres présents sur le terrain, chaque sujet supprimé devra être remplacé par un sujet d'une force (circonférence mesurée à 1m du sol) d'au moins 20/25 cm.

Il devra être planté un arbre de haute tige par tranche entière de 50 m² de pleine terre, avec un minimum d'un arbre. Une distance minimum de 7 mètres devra être respectée entre chaque sujet.

Les aires de stationnement non couvertes devront être paysagées, traitées en revêtement perméable, et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements.

En supplément au pourcentage de pleine terre imposé, les toitures des parcs de stationnement seront végétalisées sur 70 % de leur surface.

En secteurs 3UB4 et 3UB8, les espaces de retrait par rapport aux voies et espaces publics devront être aménagés en espaces verts plantés d'arbres.

➤ Espaces de pleine terre :

En secteur 3U1, 3UB2, 3UB3 et 3UB5 : un pourcentage minimum d'espace en pleine terre de 15% de la surface de l'unité foncière est imposé.

En secteur 3UB4, 3UB6, 3UB7, 3UB8 et 3UB9 : un pourcentage minimum d'espace en pleine terre de 40% de la surface de l'unité foncière est imposé.

En 3UB2v, 3UB3v et 3UB4v, 3UB6v, 3UB7v, 3UB8v et 3UB9v : un pourcentage minimum d'espace en pleine terre de 85% de la surface de l'unité foncière est imposé.

ARTICLE 3UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR).

ARTICLE 3UB 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'article 22 de la **Loi n°96-1236 du 30 décembre 1996 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie** prévoit l'obligation d'équiper les immeubles d'habitation ou à usage tertiaire de dispositifs permettant le choix ou le remplacement à tout moment de la vie du bâtiment, de tout type d'énergie. En outre, il conviendra dans la mesure du possible de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables.

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (Bâtiment Basse Consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant pour les nouvelles constructions ainsi que pour les bâtiments existants et sous réserve du respect des autres règles s'appliquant sur le territoire communal.

ARTICLE 3UB 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les nouvelles constructions doivent être raccordées au réseau des communications électroniques.

ZONE UC

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone à dominante d'habitat et d'équipement collectif. Elle comprend notamment des zones à vocation de résidence touristique.

La zone UC comprend plusieurs secteurs en fonction notamment de la hauteur maximale autorisée et de leur densité:

On distingue :

- ➔ Le secteur UC1, correspondant aux terrains de l'IFREMER.
- ➔ Les secteurs UC2 correspondant à des secteurs majoritairement dédiés à l'accueil d'équipements publics et de loisirs et son sous-secteur UC2v, couvert par des espaces verts protégés au sein desquels les droits à construire sont minorés.
- ➔ Les secteurs UC3 (partiellement couvert par le SPR), UC4a et UC4b, correspondant à des groupes d'habitations et petits collectifs résidentiels et leurs sous-secteurs UC3v, UC4av et UC4bv, couverts par des espaces verts protégés au sein desquels les droits à construire sont minorés.
- ➔ Les secteurs UC4c (partiellement couvert par le SPR) et UC4d, correspondant à des secteurs collectifs de densité élevée et leurs sous-secteurs UC4cv et UC4dv, couverts par des espaces verts protégés au sein desquels les droits à construire sont minorés.
- ➔ Le secteur UC4e, correspondant à l'îlot bâti à vocation d'hébergement hôtelier et de restauration, à l'angle de la route de la Corniche et du chemin des Quilles
- ➔ Les secteurs UC5 correspondant au secteur de l'Hôpital.

Rappel : les dispositions générales s'appliquent à toutes zones

ARTICLE UC1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Pour rappel, dans la zone inondable du PPRI, toute occupation et utilisation du sol exclue par les dispositions du PPRI joint en annexe du PLU est strictement interdite.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- **Dans l'ensemble de la zone UC :**
 - les constructions destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, à l'exploitation agricole et forestière
 - les constructions à usage artisanal autres que celles visées à l'article UC2
 - les dépôts de toute nature (feraille, véhicules accidentés ou usagés, bateaux et déchets divers etc...) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines
 - les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article UC2,
 - l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol
 - les terrains aménagés de camping et de caravanage, permanents ou saisonniers - les habitations légères de loisirs
 - les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL)
 - le stationnement des caravanes
 - les parcs d'attractions
 - les constructions précaires, chalets (préfabriqués), containers
 - la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, lorsque celle-ci n'est pas conforme aux règles du PLU
 - les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites conformément à la réglementation en vigueur, aux fins de protéger les biens et les personnes contre les risques, dans les secteurs soumis à des risques naturels ou technologiques délimités au plan de zonage ou en annexe du PLU,
 - les occupations et utilisations du sol liées à des activités pouvant entraîner des nuisances inacceptables pour le voisinage.

- les constructions à usage de commerces d'une surface de plancher supérieure à 500 m² et d'une surface de vente supérieure à 400 m².
- **En secteur UC3 :**
 - les constructions à usage de commerces d'une surface de plancher supérieure à 1500 m² et d'une surface de vente supérieure à 1000 m²

ARTICLE UC2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone UC, et sauf emplacement réservé pour mixité sociale impactant le terrain du projet :

- ➔ Au moins 30% de logements locatifs sociaux ou en accession abordable (de type PSLA ou BRS) devront être réalisés pour les opérations de 10 à 19 logements.
- ➔ Au moins 50% de logements locatifs sociaux ou en accession abordable (de type PSLA ou BRS) devront être réalisés dès lors que l'opération atteint 20 logements.

Pour le calcul du nombre de logements locatifs sociaux ou en accession abordable l'arrondi se fait à l'unité supérieure.

Nb de logements de l'opération	Nb mini de logements SRU à réaliser
Moins de 10 logements	0
De 10 à 19 logements	30%
20 logements et plus	50 %

- ➔ Les logements en accession abordable seront privilégiés
- ➔ Pour les opérations de constructions nouvelles ou de changements de destination comportant plus de 7 logements, 30% des logements doivent comporter 4 pièces et plus. Lorsque le résultat du calcul de ces 30% aboutit à un nombre comportant une décimale, un logement est comptabilisé dès lors que la décimale est supérieure ou égale à 5. Cette règle ne s'applique pas aux logements étudiants, aux résidences hôtelières ou de personnes âgées, et plus généralement à l'ensemble des logements foyers visés à l'article L633-1 du CCH.

Pour rappel, dans la zone inondable du PPRI, les conditions particulières édictées par le règlement du PPRI joint en annexe du PLU sont obligatoirement à respecter.

Sont autorisées, sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- **Dans les secteurs Uc1, UC2, UC3, UC4a, UC4b, UC4d, UC4e et UC5 :**
 - les installations classées soumises à déclaration dès lors qu'elles concourent au fonctionnement urbain et les activités compatibles avec la vocation de la zone telles que : pressing, chauffage et climatisation collectifs, services de santé, parcs de stationnement couvert, etc... sous réserve :
 - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables (incommodantes et préjudiciables) : bruit, vibrations odeurs, ondes électromagnétiques, (permanente ou non et nocturne notamment).
 - que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises
 - que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le cadre bâti environnant.
 - que les aménagements nécessaires au trafic et au stationnement de véhicules générés soient réalisés.
 - les constructions à usage d'artisanat sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.
 - les garages, les cours et les buanderies sous réserve d'être intégrés au bâti principal ou à un projet d'ensemble.
 - les constructions à usage de commerces d'une surface de plancher inférieure ou égale à 500 m² et d'une surface de vente inférieure ou égale à 400 m².
 - l'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage de commerce ou d'artisanat à condition que la surface totale affectée au commerce ou à l'artisanat n'excède pas 200 m² utiles par unité foncière.
 - en secteur UC3, les constructions à usage de commerces d'une surface de plancher inférieure ou égale à 1500 m² et d'une surface de vente inférieure ou égale à 1000 m².

- **En secteur UC2v, UC3v, UC4av et UC4bv :**

- les bâtiments à usage d'habitation et d'hébergement hôtelier sous réserve qu'ils ne compromettent pas la dominante végétale de cet espace
- les extensions limitées de constructions existantes, les abris, aires de jeux, petits monuments, les toilettes publiques, les piscines, fontaines et autres locaux techniques sous réserve qu'ils ne compromettent pas la dominante végétale de cet espace.
- les travaux qui concernent les équipements techniques liés aux différents réseaux, les voies d'accès d'intérêt public, la réorganisation ou la mise en valeur des EVP, sous réserve qu'ils ne compromettent pas la dominante végétale de cet espace.

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

Desserte

Voies existantes

Les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

Voies nouvelles

Pour toute opération nouvelle, la voirie sera aménagée de façon à favoriser la mixité des circulations, en donnant priorité aux piétons, aux cyclistes et aux transports publics.

Ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent. Le débouché d'une voie doit être conçu et localisé de façon à assurer la sécurité des usagers, notamment lorsqu'il se situe à moins de 25 m d'un carrefour. Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer des conditions de sécurité et visibilité suffisantes.

Les voies intérieures doivent être traitées de manière à favoriser l'usage des déplacements doux (piétons, cycles).

Accès

Les accès doivent être positionnés et aménagés en tenant compte de la topographie et morphologie des lieux, du type de trafic engendré par la construction, et des conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte. Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Un seul accès par parcelle est autorisé sur la voirie publique. En cas de projet nécessitant la création de plus de 30 places de stationnement, 2 accès sont autorisés. La largeur du portail sera adaptée à celle de l'accès, et limitée à 3,20 m. Les portes de garage ne pourront pas dépasser 3,20 m de largeur. En cas d'impossibilité technique, une autre proposition pourra être autorisée par le service voirie.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

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 réglementation en vigueur.

Assainissement

Eaux usées – Assainissement collectif

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordé au réseau public d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

Eaux usées non domestiques et industrielles

Le déversement d'eaux usées non domestiques au réseau public doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés, conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

Ces eaux non domestiques pourront être déversées au réseau public dans la mesure où ces déversements sont compatibles avec les conditions générales d'admissibilité des eaux non domestiques.

Eaux pluviales

Les grands principes généraux à respecter pour tout projet en termes de gestion des eaux pluviales sont les suivants :

- Conservation des cheminements naturels d'écoulement ;
- Non aggravation des vitesses d'écoulement et objectifs de ralentissement du ruissellement;
- Maintien des écoulements à l'air libre plutôt qu'en souterrain ;
- Réduction des pentes et allongement du cheminement de l'eau sur le projet dans la mesure du possible ;
- Profils en travers des voiries adaptés à une bonne gestion du ruissellement, garantissant le bon fonctionnement des usages des infrastructures mises en place sur la parcelle, (ex : interface entre voirie d'accès et rampes de parkings souterrains, ...) ;
- Positionnement des ouvrages de compensation en points bas des parcelles aménagées ;
- Minimisation de l'imperméabilisation ;
- Conformité avec le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Thau Ingril sur le volet qualitatif

Le choix du dispositif de rétention devra être fait en fonction des contraintes naturelles du terrain (nappe, perméabilité, pollution, pente, surface de la parcelle, etc...) et en fonction des infrastructures existantes disponibles (réseau pluvial disponible et capacité d'évacuation). **Les techniques d'infiltration à la parcelle sont à privilégier en premier lieu afin de limiter les rejets vers les réseaux publics existants.** Elles devront être mises en place en tenant compte des paramètres suivants :

- La profondeur et la variation du niveau de la nappe phréatique au droit de la parcelle ;
- La capacité d'absorption du sol (perméabilité) ;
- La topographie du site ;
- La qualité du sol (présence ou non de pollution) ;
- La qualité des eaux pluviales recueillies par l'ouvrage.

Il conviendra par ailleurs de respecter le cahier des prescriptions ainsi que le règlement d'intervention de Sète Agglopôle Méditerranée annexés au présent document.

Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les raccordements aux lignes de distribution d'énergie et d'éclairage public, ainsi qu'aux câbles téléphoniques ou à la fibre optique doivent être réalisés en souterrain.

Tous les coffrets, regards du raccordement devront être réalisés en encastré en façade ou au sein d'un muret technique intégré à la clôture.

Collecte des déchets :

Les constructions nouvelles, quelles que soient leur vocation (résidentielle, commerciales ou activités) doivent comporter, au sein de leur emprise foncière, des locaux de stockage **de conteneurs de** déchets ou des colonnes enterrées ou aériennes suffisamment grands, dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des Ordures Ménagères et déchets assimilés.

Pour les **logements collectifs**, la collecte se fera suivant les préconisations du service déchets de Sète Agglopôle Méditerranée :

- Soit à partir d'un dispositif de bacs à présenter sur la voie publique sur un point de présentation défini par le service déchets ;
- Soit à partir d'un local pour bacs permettant la collecte par un véhicule PL depuis la voie publique ;
- Soit à partir d'un dispositif de colonnes aériennes ou enterrées. Le nombre de colonnes, leur aménagement et leur implantation seront définis par le service déchets pour une collecte conforme à la réglementation. Ce dispositif est obligatoire à partir de 25 logements, sauf impossibilité technique liée à la collecte.

Un espace devra être prévu pour la collecte des biodéchets (bacs ou colonnes) et devra répondre aux prescriptions du service déchets de Sète Agglopôle Méditerranée.

Les locaux accueillant des bacs seront fermés lorsqu'ils donnent sous les fenêtres des habitants et répondront aux

préconisations du service déchets de Sète Agglopôle Méditerranée.

Ces dispositions s'appliquent également en cas de réhabilitation de bâtiments existants.

Pour les logements collectifs neufs, il est préconisé de prévoir une aire de compostage collectif à l'intérieur de l'unité foncière, dont les modalités techniques seront définies par le service déchets de Sète Agglopôle Méditerranée.

Pour les constructions à usage d'habitat individuel, des dispositifs adaptés doivent être prévus à l'intérieur de l'unité foncière, ils devront répondre aux préconisations du service déchets de Sète Agglopôle Méditerranée.

Pour les déchets d'activités, des dispositifs adaptés seront prévus à l'intérieur de l'unité foncière, ils devront répondre aux préconisations du service déchets de Sète Agglopôle Méditerranée.

ARTICLE UC 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Article supprimé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR).

ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Dans un souci d'améliorer la performance énergétique des constructions, les distances d'implantation des constructions existantes par rapport aux voies et emprises publiques pourront être minorées de 0,20 m. afin de permettre la mise en œuvre d'isolations extérieures.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies s'appliquent également aux voies privées existantes d'une largeur égale ou supérieure à 5m ouvertes à la circulation et maillées au réseau public. Dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement.

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5m de l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées.

Le long du Boulevard Joliot Curie, dans un souci de qualité paysagère, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 8m de l'alignement des voies et emprises publiques existantes.

ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Dans un souci d'améliorer la performance énergétique des constructions, les distances d'implantation des constructions existantes par rapport aux limites séparatives pourront être minorées de 0,20 m. afin de permettre la mise en œuvre d'isolations extérieures.

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre le point de référence pris sur la construction et le point le plus bas de la limite séparative, sans être inférieure à 4 mètres.

Pour les parcelles inférieures à 500m², les constructions peuvent être édifiées en limite séparative, si leur longueur est inférieure ou égale à 15m linéaires au total, comptée sur le linéaire de toutes les limites séparatives.

Les piscines doivent être implantées avec un retrait par rapport aux limites séparatives d'un minimum de 3 m en comptant les margelles et plages.

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

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Dans le secteur UC5 :

Non réglementé.

Dans les autres secteurs :

Les bâtiments non contigus doivent être édifiés de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale aux $\frac{2}{3}$ de la hauteur de la construction la plus élevée ($L = \frac{2}{3}H$), sans jamais être inférieur à 4 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'édification en rez-de-chaussée de garages ou d'annexes dans la limite de 4 mètres de hauteur totale.

Deux bâtiments situés sur la même propriété sont considérés comme contigus s'ils sont attenants sur une longueur d'au moins 4 m.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Pour le calcul de l'emprise au sol, se référer au lexique.

Dans un souci d'améliorer la performance énergétique des constructions, lors de la mise en œuvre d'isolations extérieures, celles-ci ne sont pas comptabilisées dans le calcul de l'emprise, dans le respect des dérogations prévues par le Code de l'urbanisme.

En secteur UC1, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50 % de la superficie de l'unité foncière.

En secteur UC2, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 45 % de la superficie de l'unité foncière.

En secteur UC3, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 85 % de la superficie de l'unité foncière.

En secteur UC4 (excepté les zones UC4d et UC4e), **et UC5** l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50 % de la superficie de l'unité foncière.

En secteur UC4d et UC4e, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 75 % de la superficie de l'unité foncière.

En secteur UC2v, UC3v, UC4av, UC4bv, UC4cv et UC4dv : l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 10 % de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les garde-corps et les protections solaires sont limités à la hauteur autorisée de la construction.

Dans le secteur UC1 :

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder les hauteurs maximales suivantes :

Pour HT : 13 m.

Dans les secteurs UC2 et UC2v :

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder les hauteurs maximales suivantes :

Pour HF : 10,5 m.

Pour HT : 12,5 m.

Dans les secteurs UC3 et UC3v :

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder les hauteurs maximales suivantes :

Pour HF : 12 m.

Pour HT : 14 m.

Dans les secteurs UC4a et UC4av :

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder les hauteurs maximales suivantes :

Pour HF : 13 m

Pour HT : 15 m.

Dans le secteur UC4b, UC4bv et UC4c, UC4cv :

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder les hauteurs maximales suivantes :

Pour HF : 16 m.

Pour HT : 19 m.

Dans le secteur UC4d et UC4dv :

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder les hauteurs maximales suivantes :

Pour HT : 18 m.

Dans le secteur UC4e :

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder les hauteurs maximales suivantes :

Pour HF : 13 m.

Pour HT : 15 m.

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder les hauteurs maximales suivantes :

Pour HF : 16 m.

Pour HT : 18 m.

Dans le secteur UC5 :

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder les hauteurs maximales suivantes :

Pour HT : 25 m.

Dans le secteur UC5a :

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder les hauteurs maximales suivantes :

Pour HF : 12.50 m

Pour HT : 14.50 m

Dans tous les secteurs : Les rez-de-chaussée comportant des locaux d'activités devront présenter une hauteur sous dalle de 3.5 m minimum.

ARTICLE UC 11 – ASPECT EXTERIEUR

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

❖ Composition architecturale et urbaine

Toute construction doit présenter une composition volumétrique et des façades harmonieuses ainsi qu'une unité d'aspect. Son style architectural doit être traditionnel local ou contemporain, et sa conception architecturale devra assurer son intégration harmonieusement dans le cadre bâti.

❖ Toitures

Les toitures inclinées auront une pente comprise entre 25% et 33%, soit entre 14 et 18°. Elles seront revêtues de tuiles en céramique ou de bardages de teintes foncées.

Les toitures terrasses seront traitées avec des matériaux de revêtement autres qu'une simple protection d'étanchéité. Des revêtements unitaires de type minéral (dallage – galet) ou bois, non réfléchissant, ou de type jardin (plantations en pleine terre...) seront privilégiés.

L'intégration des panneaux solaires et photovoltaïques en toiture est privilégiée. Toutefois, la superposition des panneaux est autorisée mais elle doit être estompée et faible : les panneaux devront être disposés en respectant l'orientation de la pente en toiture, parallèlement (sans rehausse sur béquille) ou derrière l'acrotère pour les toitures terrasses pour qu'ils ne soient pas perceptibles depuis l'espace public afin de garantir une implantation discrète et harmonieuse de l'ensemble.

Les antennes paraboliques et autres antennes doivent être installées en toiture, en retrait des façades, et ne peuvent être en saillie sur le domaine public. Sur les toitures terrasses, elles doivent être incluses dans un plan incliné de 33°, soit 65%.

❖ Façades

➤ Couleurs

Leurs revêtements, qui sont obligatoires, seront de type minéral (enduit hydraulique teinté ou peinture minérale) ou bois traité ou métal mat. Les teintes des revêtements des façades extérieures seront conformes à la palette déposée en mairie. Le blanc est interdit.

➤ Matériaux

Les différentes façades d'un bâtiment doivent présenter une unité d'aspect de par leurs matériaux et teintes qui devront

s'harmoniser avec l'environnement de la construction. Les matériaux choisis doivent garantir une bonne tenue dans le temps. L'emploi de matériaux réfléchissant est interdit.

➤ Ouvertures

Les loggias sur rue auront une profondeur minimale de 1,80m

➤ Menuiseries

Les teintes des menuiseries extérieures seront conformes à la palette déposée en mairie.

Sauf impossibilité technique dans le cas de réhabilitation, le caisson des mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de fer) doit être implanté à l'intérieur des constructions

La fermeture des balcons doit respecter l'harmonie de la façade.

Les stores bannes des étages ne doivent pas dépasser en façade les saillies de la construction (terrasse, balcon...).

➤ Garde-corps et ferronneries

Les teintes des ferronneries seront conformes à la palette déposée en mairie.

Les garde-corps devront être intégrés à la conception architecturale du bâtiment.

Les garde-corps auront un style cohérent avec le projet architectural. Leur doublage par tissus, claustra ou canisses est interdit.

➤ Éléments d'architecture (soubassements, corniches, génoises...)

Les protections solaires devront être intégrés à la conception architecturale du bâtiment.

Toutes les sous faces dues à des surplombs (porches ou avancées de toitures) seront habillées de manière à dissimuler toute isolation ou conduite apparente. Elles devront offrir un aspect de surface cohérent avec la façade.

➤ Installations techniques

Les climatiseurs (groupes de ventilation), conduits (VMC) et autres machineries ne doivent pas être visibles depuis la voie publique, sauf contrainte technique et sous réserve d'un avis favorable du service urbanisme. Ils sont autorisés en fond de balcon ou en toiture et à condition d'être masqués par un garde-corps ou un claustra opaque ou par un édicule bâti (qui ne dépasse pas de l'acrotère).

Lorsqu'ils existent déjà, les câbles doivent être regroupés sous goulotte ou conduit et positionnés sous corniches, balcon filant ou à l'arrière des chéneaux et descentes.

Les canalisations d'eaux usées sont interdites en façades.

Les coffrets de branchements et autres boîtiers (électricité, téléphone, portier, sonnette, alarme, etc ...) devront être encastrés dans les murs de façade ou de clôture.

❖ **Clôtures et portails**

➤ Clôtures

Les clôtures existantes de type traditionnel seront au maximum conservées.

Les clôtures à réaliser doivent être constituées par un mur en maçonnerie enduite au mortier hydraulique, surmontée ou non de grille à barreaudage vertical. Dans tous les cas la hauteur de la clôture doit être de 1,80m. Dans le cas où le mur est surmonté d'une grille, la partie du mur plein doit présenter une hauteur de 0,6m ou de 1,20m.

Les enduits sont réalisés au mortier hydraulique teinté dans la masse, finition lissée ou grattée et la teinte doit être sélectionnée dans la palette des teintes référencées par la commune.

La teinte des grilles est sélectionnée dans la palette des teintes référencées par la commune.

Les coffrets de branchement et autres (portier, commande d'accès, luminaires) réseaux devront être encastrés dans le mur de clôture.

Cas particulier le long des axes suivants Corniche Maréchal Leclerc – Corniche Neuburg – Avenue du tennis Bd Joliot Curie – Bd Camille Blanc :

Les clôtures existantes de type traditionnel seront au maximum conservées.

Le long de ces voies, les clôtures devront être constituées soit :

- par des murs en maçonnerie de pierres locales avec appareillage traditionnel. Le couronnement du mur maçonné sera de forme arrondi. Le mur de clôture continu en façade sur ces voies, d'une limite séparative latérale à l'autre, les retraits de clôtures ne sont pas autorisés. La hauteur des murs, qui doit être constante est comprise entre 1,50 m minimum et 1,80m maximum.
- par des murets d'une hauteur de 0,60m surmontés d'une grille rigide ou d'un barreaudage vertical d'une hauteur variant de 0,90m à 1,20m max. sans que la hauteur totale ne dépasse 1,80m. Ce traitement sera doublé d'une haie vive.

Les ouvertures dans les murs de clôtures sur ces axes sont limitées à un portail et portillon.

➤ Portails

Les portails et portillons seront réalisés en bois ou métal naturel ou peint. Les teintes des portails et portillons seront conformes à la palette déposée en mairie.

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Normes imposées en matière de stationnement viaire :

Les aires de stationnements peuvent être :

- soit intégrées aux bâtiments ou couvertes par une toiture terrasse et végétalisées sur 70 % de leur surface ou par une toiture tuile,
- soit en aérien sur sol perméable

Les parcs de stationnement pourront être localisés à l'arrière des locaux d'activités.

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher), la place de stationnement est comptabilisée par tranche complète. Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

Normes imposées en matière de stationnement automobile :

	Norme imposée	Dispositions particulières
Habitat	1 place calculée par logement jusqu'à 50m² de surface de plancher 1,5 place calculée par logement au-delà de 50 m² de surface de plancher le résultat devant être arrondi à la valeur supérieure 1 place supplémentaire destinée aux visiteurs par tranche entamée de 5 logements pour les opérations de plus de 15 logements (à l'exception des logements locatifs sociaux)	Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat et pour les logements en accession sociale de type PSLA ou BRS, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement. Ce nombre pourra être augmenté sous condition d'être justifié par des besoins spécifiques nécessités par la pratique de certaines activités (services, visiteurs...)
Hébergement hôtelier	0,8 place / 50m² de surface de plancher Une place pour bus par hôtel.	Ce nombre pourra être augmenté sous condition d'être justifié par des besoins spécifiques nécessités par la pratique de certaines activités (services, livraison, clientèle et visiteurs...)
Bureaux	1 place / 50 m² de surface de plancher	
Commerces	1 place / 50 m² de surface de plancher	
Artisanat et activités ne relevant pas des autres destinations	1 place / 100 m² de surface de plancher	
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	

En cas d'impossibilité technique constatée par les services de la ville de réaliser les places de stationnement requises, le pétitionnaire 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 de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Normes imposées en matière de stationnement deux roues :

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les obligations en matière de stationnement deux-roues peuvent être adaptées ou levées, sur justification apportée dans le dossier de demande d'autorisation d'urbanisme, en fonction de la nature de l'équipement, du profil des usagers, de la fréquentation attendue, et de la présence de stationnements publics à proximité.

Les normes en matière de stationnement deux roues ne s'appliquent pas aux logements sociaux, ni à l'habitat individuel pour lequel des dispositions adaptées doivent être prévues.

Elles s'appliquent en cas de réhabilitation, sauf impossibilité technique.

Logements collectifs :

- Vélo : 1 place par logement réalisée dans un parc de stationnement facilement accessible depuis la voie publique de 5 m² minimum couvert (1.5 m²/vélo) :

- en rez-de-chaussée des constructions
- ou en extérieur

- 2 roues motorisés : dans les constructions à partir de 3 logements, 1 place pour 3 logements réalisée dans un parc de stationnement de 5 m² minimum couvert (2 m²/deux roues motorisés) :

Bureaux – Commerces – Equipements Publics :

1 place vélo + 1 place 2 roues motorisés par tranche complète de 50 m² de surface plancher, réalisées dans un parc de stationnement

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols et optimiser la gestion des eaux pluviales, l'aménagement des voies, chemins et stationnements doit privilégier l'utilisation de procédés et matériaux assurant la perméabilité du sol et le développement végétal.

➤ Plantations :

L'abattage des espèces suivantes est strictement interdit : azérolier, chêne vert, cèdre + figuier à valider. La liste non exhaustive des espèces à planter, à ne pas planter et à ne pas abattre est mentionnées dans le cahier des prescriptions et recommandations.

Pour les arbres présents sur le terrain, chaque sujet supprimé devra être remplacé par un sujet d'une force (circonférence mesurée à 1m du sol) d'au moins 20/25 cm.

Dans ces zones, il devra être planté un arbre de haute tige par tranche entière de 50 m² de pleine terre, avec un minimum d'un arbre. Une distance minimum de 7 mètres devra être respectée entre chaque sujet.

Les aires de stationnement non couvertes devront être paysagées, traitées en revêtement perméable, et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements.

Les espaces de retrait par rapport aux voies et espaces publics devront être aménagés en espaces verts plantés d'arbres.

Pour les arbres et alignements identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, les coupes et abattages sont interdits sauf :

- Pour raison majeure de sécurité,
- Pour la réalisation d'un projet reconstituant un espace de qualité paysagère et écologique équivalente.

➤ Espaces de pleine terre :

En secteur UC1, UC2, UC4a, UC4b, UC4c , UC5 et UC5a : un pourcentage minimum d'espace en pleine terre de 40% de la surface de l'unité foncière est imposé.

En secteur UC3 : un pourcentage minimum d'espace en pleine terre de 10% de la surface de l'unité foncière est imposé.

En secteurs UC4d et UC4e : un pourcentage minimum d'espace en pleine terre de 10% de la surface de l'unité foncière est imposé.

En secteurs UC2v, UC3v, UC4av, UC4bv, UC4cv et UC4dv : un pourcentage minimum d'espace en pleine terre de 85% de

la surface de l'unité foncière est imposé.

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR).

ARTICLE UC 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'article 22 de la **Loi n°96-1236 du 30 décembre 1996 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie** prévoit l'obligation d'équiper les immeubles d'habitation ou à usage tertiaire de dispositifs permettant le choix ou le remplacement à tout moment de la vie du bâtiment, de tout type d'énergie. En outre, il conviendra dans la mesure du possible de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables.

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (Bâtiment Basse Consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant pour les nouvelles constructions ainsi que pour les bâtiments existants et sous réserve du respect des autres règles s'appliquant sur le territoire communal.

ARTICLE UC 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les nouvelles constructions doivent être raccordées au réseau des communications électroniques

ZONE UD

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone d'habitations à faible densité composée essentiellement d'habitat individuel. On y distingue 5 secteurs :

- ➔ **Le secteur UD1**, relatif principalement aux quartiers essentiellement pavillonnaires du Mont St Clair qui présentent une forte sensibilité paysagère, son **sous secteur UD1a** au sein duquel le commerce de proximité est spécifiquement autorisé et son sous-secteur UD1v, couvert par le SPR et des espaces verts protégés au sein desquels les droits à construire sont minorés.
- ➔ **Le secteur UD2** relatif à divers quartiers principalement pavillonnaires de moyenne densité, et son sous-secteur UD2v, partiellement couverts par le SPR et par des espaces verts protégés au sein desquels les droits à construire sont minorés.
- ➔ **Le secteur UD3**, partiellement couvert par le SPR, relatif à divers secteurs pavillonnaires de forte densité, et son sous-secteur UD3v, couvert par des espaces verts protégés au sein desquels les droits à construire sont minorés.
- ➔ **Le secteur UD4**, partiellement couverts par le SPR, relatif à divers secteurs pavillonnaires de très forte densité, et son sous-secteur UD4v, couvert par des espaces verts protégés au sein desquels les droits à construire sont minorés.

Rappel : les dispositions générales s'appliquent à toutes zones

ARTICLE UD1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Pour rappel, dans la zone inondable du PPRI, toute occupation et utilisation du sol exclue par les dispositions du PPRI joint en annexe du PLU est strictement interdite.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- **Dans l'ensemble de la zone UD :**
 - les constructions destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, à l'exploitation agricole et forestière
 - les constructions à usage artisanal
 - les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, matériaux, vracs, bateaux, déchets divers, etc...) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines
 - les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article UD2,
 - l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol
 - les terrains aménagés de camping et de caravanage, permanents ou saisonniers
 - les habitations légères de loisirs
 - les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances
 - le stationnement des caravanes
 - les parcs d'attractions
 - Les constructions précaires, chalets (préfabriqués), containers
 - la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, lorsque celle-ci n'est pas conforme aux règles du PLU
 - les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites conformément à la réglementation en vigueur, aux fins de protéger les biens et les personnes contre les risques, dans les secteurs soumis à des risques naturels ou technologiques délimités au plan de zonage ou en annexe du PLU
 - les occupations et utilisations du sol liées à des activités pouvant entraîner des nuisances inacceptables pour le voisinage.
 - les constructions à usage de commerces d'une surface de plancher supérieure à 500 m² et d'une surface de vente supérieure à 400 m².

- **En UD1:**
 - toute activité commerciale et de restauration.
- **En UD1a :**
 - les occupations et utilisations du sol liées à des activités pouvant entraîner des nuisances incompatibles avec la fonction résidentielle du secteur.

ARTICLE UD2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone UD, et sauf emplacement réservé pour mixité sociale impactant le terrain du projet :

- ➔ Au moins 30% de logements locatifs sociaux ou en accession abordable (de type PSLA ou BRS) devront être réalisés pour les opérations de 10 à 19 logements.
- ➔ Au moins 50% de logements locatifs sociaux ou en accession abordable (de type PSLA ou BRS) devront être réalisés dès lors que l'opération atteint 20 logements.

Pour le calcul du nombre de logements locatifs sociaux ou en accession abordable l'arrondi se fait à l'unité supérieure.

Nb de logements de l'opération	Nb mini de logements SRU à réaliser
Moins de 10 logements	0
De 10 à 19 logements	30%
20 logements et plus	50 %

- ➔ Les logements en accession abordable seront privilégiés
- ➔ Pour les opérations de constructions nouvelles ou de changements de destination comportant plus de 7 logements, 30% des logements doivent comporter 4 pièces et plus. Lorsque le résultat du calcul de ces 30% aboutit à un nombre comportant une décimale, un logement est comptabilisé dès lors que la décimale est supérieure ou égale à 5. Cette règle ne s'applique pas aux logements étudiants, aux résidences hôtelières ou de personnes âgées, et plus généralement à l'ensemble des logements foyers visés à l'article L633-1 du CCH.

Pour rappel, dans la zone inondable du PPRI, les conditions particulières édictées par le règlement du PPRI joint en annexe du PLU sont obligatoirement à respecter.

Sont soumises à conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- **Dans toute la zone UD :**
 - les installations classées soumises à déclaration dès lors qu'elles concourent au fonctionnement urbain et les activités compatibles avec la vocation de la zone telles que : pressing, chauffage et climatisation collectifs, services de santé, parcs de stationnement couvert, etc... sous réserve :
 - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables (incommodantes et préjudiciables) : bruit, vibrations odeurs, ondes électromagnétiques, (permanente ou non et nocturne notamment).
 - que l'établissement soit en lui-même peu nuisant
 - que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises
 - que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu urbain environnant.
 - que les aménagements nécessaires au trafic et stationnement de véhicules générés soient réalisées.
 - les exhaussements sous condition d'être limités à 0,8 m de hauteur en tout point par rapport au terrain naturel,
 - les affouillements sous conditions d'être limités à 1,20m de hauteur en tout point par rapport au terrain naturel. Des affouillements plus importants peuvent être autorisés si le volume bâti édifié en sous-sol est invisible (caves, sous-sols...) et sous réserve du respect de l'article UD10,
 - les garages, les cours et les buanderies sous réserve d'être intégrés au bâti principal ou à un projet d'ensemble.

- les remblais lorsqu'ils sont rendus nécessaires pour la création d'une passerelle d'accès, sous réserve que les remblais respectent les règles de prospect
- **En secteur UD1a :**
 - les constructions à usage de commerces d'une surface de plancher inférieure ou égale à 500 m² et d'une surface de vente inférieure ou égale à 400 m² dès lors qu'elles ne génèrent pas de nuisances pour l'environnement résidentiel du Mont Saint-Clair.
 - les activités de restauration dès lors qu'elles ne génèrent pas de nuisances pour l'environnement résidentiel du Mont Saint-Clair.
- **En secteur UD2, UD2v, UD3, UD3v et UD4, UD4v :**
 - les constructions à usage de commerces d'une surface de plancher inférieure ou égale à 500 m² et d'une surface de vente inférieure ou égale à 400 m².
 - l'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage de commerce ou d'artisanat à condition que la surface totale affectée au commerce ou à l'artisanat n'excède pas 200 m² utiles par unité foncière.
- **En secteur UD1v, UD2v, UD3v, et UD4v :**
 - les extensions limitées de constructions existantes, les abris, aires de jeux, petits monuments, les toilettes publiques, les piscines, fontaines et autres locaux techniques sous réserve qu'ils ne compromettent pas la dominante végétale de cet espace.
 - les travaux qui concernent les équipements techniques liés aux différents réseaux, les voies d'accès d'intérêt public, la réorganisation ou la mise en valeur des EVP, sous réserve qu'ils ne compromettent pas la dominante végétale de cet espace.

ARTICLE UD 3 ACCES ET VOIRIE

Desserte

Voies existantes

Les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

Voies nouvelles

Pour toute opération nouvelle, la voirie sera aménagée de façon à favoriser la mixité des circulations, en donnant priorité aux piétons, aux cyclistes et aux transports publics.

Ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent. Le débouché d'une voie doit être conçu et localisé de façon à assurer la sécurité des usagers, notamment lorsqu'il se situe à moins de 25 m d'un carrefour. Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer des conditions de sécurité et visibilité suffisantes.

Les voies intérieures doivent être traitées de manière à favoriser l'usage des déplacements doux (piétons, cycles).

En secteur UD1, UD1a, UD1v, UD2 et UD2v, ces voies ne pourront dépasser une pente maximum de 15%. Les exhaussements nécessaires à la réalisation de ces voiries sont limités à 0,80 m. de hauteur en tout point par rapport au terrain naturel. Les affouillements nécessaires à la réalisation de ces voiries sont limités à 1,20 m. de hauteur en tout point par rapport au terrain naturel.

En cas d'impossibilité de réaliser une voie de desserte respectant ces dispositions (terrain en contre-haut, très forte pente...) le stationnement des véhicules pourra être réalisé avec un affouillement supérieur à 1,20 m et une largeur maximale de 5 m dans un retrait de 6 m depuis l'alignement. Le terrassement sera effectué en retrait des limites de propriété conformément aux prospectus de chaque zonage.

Accès

Les accès doivent être positionnés et aménagés en tenant compte de la topographie et morphologie des lieux, du type de trafic engendré par la construction, et des conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte. Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Un seul accès par parcelle est autorisé sur la voirie publique. En cas de projet nécessitant la création de plus de 30 places de stationnement, 2 accès sont autorisés. La largeur du portail sera adaptée à celle de l'accès, et limitée à 3,20 m. Les portes de

garage ne pourront pas dépasser 3,20 m de largeur. En cas d'impossibilité technique, une autre proposition pourra être autorisée par le service voirie

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Lorsque le terrain est en contrebas de la voie, des passerelles de desserte justifiées pour l'accès aux constructions sont autorisées. Les remblais seront effectués en retrait des limites de propriété conformément aux prospectes de chaque zonage.

ARTICLE UD 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

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 réglementation en vigueur.

Assainissement

Eaux usées – Assainissement collectif

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordé au réseau public d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

En secteur UD1, UD1a et UD1v uniquement : Assainissement autonome autorisé

En cas de non possibilité de raccordement au réseau collectif et en l'absence de celui-ci, l'assainissement individuel peut être autorisé sous réserve que les eaux usées soient dirigées sur un dispositif d'épuration agréé et éliminées conformément à la réglementation en vigueur et aux modalités techniques et administratives prévues au règlement d'assainissement non collectif du syndicat compétent. Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être raccordé au réseau public dès que celui-ci sera réalisé.

Eaux usées non domestiques et industrielles

Le déversement d'eaux usées non domestiques au réseau public doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés, conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

Ces eaux non domestiques pourront être déversées au réseau public dans la mesure où ces déversements sont compatibles avec les conditions générales d'admissibilité des eaux non domestiques.

Eaux pluviales

Les grands principes généraux à respecter pour tout projet en termes de gestion des eaux pluviales sont les suivants :

- Conservation des cheminements naturels d'écoulement ;
- Non aggravation des vitesses d'écoulement et objectifs de ralentissement du ruissellement;
- Maintien des écoulements à l'air libre plutôt qu'en souterrain ;
- Réduction des pentes et allongement du cheminement de l'eau sur le projet dans la mesure du possible ;
- Profils en travers des voiries adaptés à une bonne gestion du ruissellement, garantissant le bon fonctionnement des usages des infrastructures mises en place sur la parcelle, (ex : interface entre voirie d'accès et rampes de parkings souterrains, ...) ;
- Positionnement des ouvrages de compensation en points bas des parcelles aménagées ;
- Minimisation de l'imperméabilisation ;
- Conformité avec le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Thau Ingril sur le volet qualitatif

Le choix du dispositif de rétention devra être fait en fonction des contraintes naturelles du terrain (nappe, perméabilité, pollution, pente, surface de la parcelle, etc...) et en fonction des infrastructures existantes disponibles (réseau pluvial disponible et capacité d'évacuation). **Les techniques d'infiltration à la parcelle sont à privilégier en premier lieu afin de limiter les rejets vers les réseaux publics existants.** Elles devront être mises en place en tenant compte des paramètres suivants :

- La profondeur et la variation du niveau de la nappe phréatique au droit de la parcelle ;
- La capacité d'absorption du sol (perméabilité) ;
- La topographie du site ;
- La qualité du sol (présence ou non de pollution) ;
- La qualité des eaux pluviales recueillies par l'ouvrage.

Il conviendra par ailleurs de respecter le cahier des prescriptions ainsi que le règlement d'intervention de Sète Agglopôle Méditerranée annexés au présent document.

Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les raccordements aux lignes de distribution d'énergie et d'éclairage public, ainsi qu'aux câbles téléphoniques ou à la fibre optique doivent être réalisés en souterrain.

Tous les coffrets, regards du raccordement devront être réalisés en encastré en façade ou au sein d'un muret technique intégré à la clôture.

Collecte des déchets :

Les constructions nouvelles, quelles que soient leur vocation (résidentielle, commerciales ou activités) doivent comporter, au sein de leur emprise foncière, des locaux de stockage **de conteneurs de déchets** ou des colonnes enterrées ou aériennes suffisamment grands, dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des Ordures Ménagères et déchets assimilés.

Pour les **logements collectifs**, la collecte se fera suivant les préconisations du service déchets de Sète Agglopôle Méditerranée :

- Soit à partir d'un dispositif de bacs à présenter sur la voie publique sur un point de présentation défini par le service déchets ;
- Soit à partir d'un local pour bacs permettant la collecte par un véhicule PL depuis la voie publique ;
- Soit à partir d'un dispositif de colonnes aériennes ou enterrées. Le nombre de colonnes, leur aménagement et leur implantation seront définis par le service déchets pour une collecte conforme à la réglementation. Ce dispositif est obligatoire à partir de 25 logements, sauf impossibilité technique liée à la collecte.

Un espace devra être prévu pour la collecte des biodéchets (bacs ou colonnes) et devra répondre aux prescriptions du service déchets de Sète Agglopôle Méditerranée.

Les locaux accueillant des bacs seront fermés lorsqu'ils donnent sous les fenêtres des habitants et répondront aux préconisations du service déchets de Sète Agglopôle Méditerranée.

Ces dispositions s'appliquent également en cas de réhabilitation de bâtiments existants.

Pour les logements collectifs neufs, il est préconisé de prévoir une aire de compostage collectif à l'intérieur de l'unité foncière, dont les modalités techniques seront définies par le service déchets de Sète Agglopôle Méditerranée.

Pour les constructions à usage d'habitat individuel, des dispositifs adaptés doivent être prévus à l'intérieur de l'unité foncière, ils devront répondre aux préconisations du service déchets de Sète Agglopôle Méditerranée.

Pour les déchets d'activités, des dispositifs adaptés seront prévus à l'intérieur de l'unité foncière, ils devront répondre aux préconisations du service déchets de Sète Agglopôle Méditerranée.

ARTICLE UD 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En UD1, UD1a, UD1v, UD2 et UD2v obligation est faite de reconstituer et/ou de préserver les restanques en maçonnerie de pierre sèche traditionnelle afin de maintenir le caractère patrimonial du Mont Saint-Clair.

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

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Dans un souci d'améliorer la performance énergétique des constructions, les distances d'implantation des constructions existantes par rapport aux voies et emprises publiques pourront être minorées de 0,20 m. afin de permettre la mise en œuvre d'isolations extérieures.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies s'appliquent également aux voies privées existantes d'une largeur égale ou supérieure à 5m ouvertes à la circulation et maillées au réseau public. Dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement.

Dans les secteurs UD1, UD1v et UD1a :

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 6m de l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées.

Dans les secteurs UD2 et UD2v :

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5m de l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées.

Dans les secteurs UD3, UD3v, UD4 et UD4v

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou projetées ou selon un recul de 5 m minimum.

Dans toute la zone UD :

Les piscines doivent être implantées avec un retrait minimum de 3m en comptant les margelles et plages.

Les reculs ne s'appliquent pas :

- Aux modifications, de bâtiments existants ne respectant pas la règle à condition qu'elles n'aient pas pour effet d'aggraver leur situation par rapport à la règle,
- Pour les passerelles de desserte justifiées pour l'accès aux constructions sur les terrains en contrebas de la voie. Les remblais seront effectués en retrait des limites de propriété conformément aux prospectus de chaque zonage.

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

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Dans un souci d'améliorer la performance énergétique des constructions, les distances d'implantation des constructions existantes par rapport aux limites séparatives pourront être minorées de 0,20 m. afin de permettre la mise en œuvre d'isolations extérieures.

Dans les secteurs UD1, UD1a et UD1v :

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus bas de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points, sans être inférieure à 4 mètres.

Les piscines doivent être implantées avec un retrait par rapport aux limites séparatives d'un minimum de 5m en comptant les margelles et plages.

Les constructions d'une hauteur HT inférieure ou égale à 3,5 m peuvent être édifiées en limite séparative, si leur longueur est inférieure ou égale à 10m linéaires au total, comptée sur le linéaire de toutes les limites séparatives.

Dans les secteurs UD2 et UD2v

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus bas de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points, sans être inférieure à 3 mètres.

Les piscines doivent être implantées avec un retrait par rapport aux limites séparatives d'un minimum de 3m en comptant les margelles et plages.

Les constructions peuvent être édifiées en limite séparative :

- Si leur hauteur HT est inférieure ou égale à 3,5 m et que leur longueur est inférieure ou égale à 10m linéaires au total, comptée sur le linéaire de toutes les limites séparatives.
- Si elles viennent s'adosser à une construction mitoyenne située sur la parcelle contiguë à condition que leur hauteur ne soit pas supérieure à celle de la construction mitoyenne.

En UD3, UD3v, UD4 et UD4v

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives ou en recul de 3 m minimum.

Les piscines doivent être implantées avec un retrait par rapport aux limites séparatives d'un minimum de 1m en comptant les margelles et plages.

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

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Les bâtiments non contigus doivent être édifiés à une distance d'au moins 4 mètres les uns par rapport aux autres sur une même propriété. Deux bâtiments situés sur la même propriété sont considérés comme contigus s'ils sont attenants sur une longueur d'au moins 4 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'édification en rez-de-chaussée de garages ou d'annexes dans la limite de 4m de hauteur totale, mesurée par rapport au terrain naturel.

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Pour le calcul de l'emprise au sol, se référer au lexique.

Dans un souci d'améliorer la performance énergétique des constructions, lors de la mise en œuvre d'isolations extérieures, celles-ci ne sont pas comptabilisées dans le calcul de l'emprise, dans le respect des dérogations prévues par le Code de l'urbanisme.

En secteur UD1 l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 11% de la superficie de l'unité foncière.

En secteur UD1a et UD2, l'emprise au sol maximale des constructions est de 20% de la superficie de l'unité foncière.

En secteur UD3, l'emprise au sol maximale des constructions est de 30 % de la superficie de l'unité foncière.

En secteur UD4, l'emprise au sol maximale des constructions est de 50 % de la superficie de l'unité foncière.

Dans les secteurs UD1, UD2, UD3 et UD4, l'emprise au sol maximale des constructions peut être majorée de 8 %, calculés sur la base de la superficie totale du terrain pour la réalisation d'un bassin de piscine, y compris les murs du bassin et les margelles. Cette majoration est limitée à 40m².

En secteur UD1v : l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 8 % de la superficie de l'unité foncière.

En secteur UD2v, UD3v et UD4v : l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 10 % de la superficie de l'unité foncière..

Aucune majoration d'emprise n'est possible dans les espaces verts protégés.

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale HF autorisée est de 10m et la hauteur HT à 13m pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif dans toutes les zones.

Les garde-corps et les protections solaires sont limités à la hauteur autorisée de la construction.

En secteur UD1 :

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder les hauteurs maximales suivantes :

Pour HF : 7 m

Pour HT : 8,5 m

En secteur UD1a :

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder les hauteurs maximales suivantes :

Pour HF : 4,5 m

Pour HT : 6 m

En secteur UD1v, UD2, UD2v, UD3, UD3v, UD4 et UD4v :

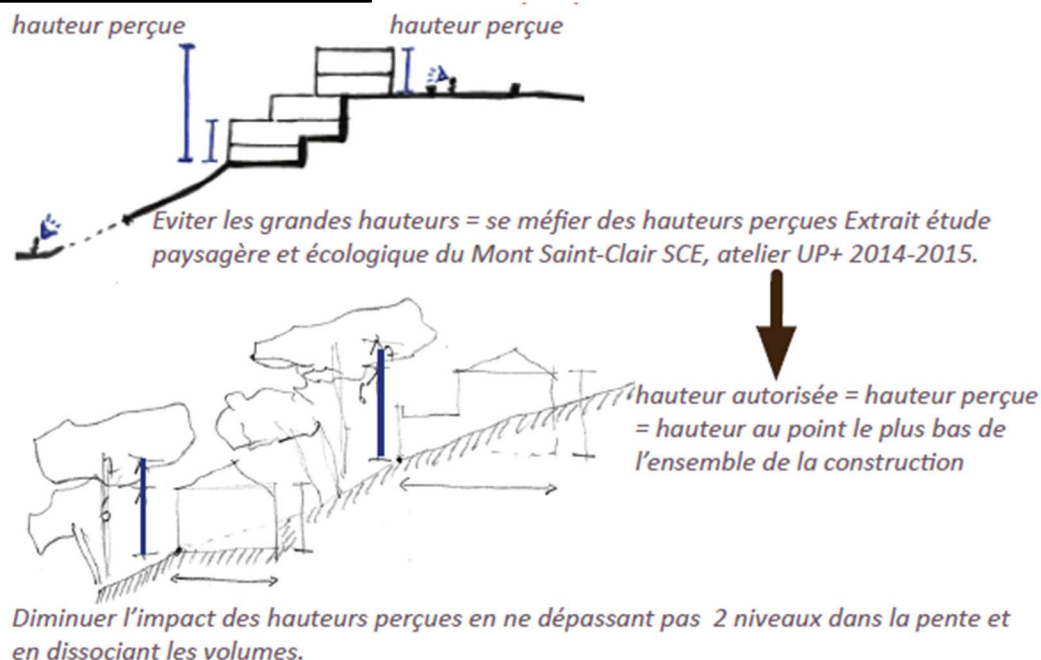
La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder les hauteurs maximales suivantes :

Pour HF : 6 m

Pour HT : 7,5 m

Dans les secteurs concernés par le SPR (UD1, UD1a et UD1v en totalité, UD2 et UD2v en partie), il conviendra, en plus des règles de hauteur fixées par le PLU, de se reporter aux règles spécifiques concernant les hauteurs perçues (cf. règlement du SPR dans l'annexe annexe 6.1 – Servitude d'utilité publique). Dans ces secteurs, la hauteur perçue autorisée des constructions est de 6 mètres.

Extrait du SPR, secteur 3 Mont Saint Clair :



ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

❖ Composition architecturale et urbaine

Toute construction doit présenter une composition volumétrique et des façades harmonieuses ainsi qu'une unité d'aspect. Son style architectural doit être traditionnel local ou contemporain, et sa conception architecturale devra assurer son intégration harmonieusement dans le cadre bâti.

La composition volumétrique de chaque niveau devra présenter des différences marquées par des retraits ou des avancées (loggias, terrasses, galeries) représentant au minimum 20% de la surface du niveau inférieur ou supérieur.

❖ Toitures

Les toitures inclinées auront une pente comprise entre 25% et 33%, soit entre 14 et 18° et seront revêtues de tuiles.

Les toitures terrasses seront traitées avec des matériaux de revêtement autres qu'une simple protection d'étanchéité. Des revêtements unitaires de type minéral (dallage – galet) ou bois, non réfléchissant, ou de type jardin (plantations en pleine terre...) seront privilégiés.

L'intégration des panneaux solaires et photovoltaïques en toiture est privilégiée. Toutefois, la superposition des panneaux est autorisée mais elle doit être estompée et faible : les panneaux devront être disposés en respectant l'orientation de la pente en toiture, parallèlement (sans rehausse sur bécaille) ou derrière l'acrotère pour les toitures terrasses pour qu'ils ne soient pas perceptibles depuis l'espace public afin de garantir une implantation discrète et harmonieuse de l'ensemble.

Les antennes paraboliques et autres antennes doivent être installées en toiture, en retrait des façades, et ne peuvent être en saillie sur le domaine public. Sur les toitures terrasses, elles doivent être incluses dans un plan incliné de 33°, soit 65%.

❖ Façades

➤ Couleurs

Leurs revêtements, qui sont obligatoires, seront de type minéral (enduit hydraulique teinté ou peinture minérale) ou bois traité ou métal mat. Les teintes des revêtements des façades extérieures seront conformes à la palette déposée en mairie. Le blanc est interdit.

➤ Matériaux

Les différentes façades d'un bâtiment doivent présenter une unité d'aspect et être réalisées en matériaux de teinte qui s'harmonise avec l'environnement de la construction. Les matériaux choisis doivent garantir une bonne tenue dans le temps. L'emploi de matériaux réfléchissant est interdit.

➤ Menuiseries

Les teintes des menuiseries extérieures seront conformes à la palette déposée en mairie. Le blanc est interdit en SPR.

Sauf impossibilité technique dans le cas de réhabilitation, le caisson des mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de fer) doit être implanté à l'intérieur des constructions.

La fermeture des balcons doit respecter l'harmonie de la façade.

Les stores bannes des étages ne doivent pas dépasser en façade les saillies de la construction (terrasse, balcon...).

➤ Garde-corps et ferronneries

Les teintes des ferronneries seront conformes à la palette déposée en mairie.

Les garde-corps devront être intégrés à la conception architecturale du bâtiment.

Les garde-corps auront un style cohérent avec le projet architectural. Leur doublage par tissus, claustra ou canisses est interdit.

➤ Éléments d'architecture (soubassements, corniches, génoises...)

Les protections solaires devront être intégrés à la conception architecturale du bâtiment.

➤ Installations techniques

Les surfaces de brises vues et écrans visuels seront limités à 20 m² et à une hauteur de 2 m.

Les climatiseurs (groupes de ventilation), conduits (VMC) et autres machineries ne doivent pas être visibles depuis la voie publique, sauf contrainte technique et sous réserve d'un avis favorable du service urbanisme. Ils sont autorisés en fond de balcon ou en toiture et à condition d'être masqués par un garde-corps ou un claustra opaque ou par un édicule bâti (qui ne dépasse pas de l'acrotère).

Lorsqu'ils existent déjà, les câbles doivent être regroupés sous goulotte ou conduit et positionnés sous corniches, balcon filant ou à l'arrière des chéneaux et descentes.

Les canalisations d'eaux usées sont interdites en façades.

Les coffrets de branchements et autres boîtiers (électricité, téléphone, portier, sonnette, alarme, etc ...) devront être encastrés dans les murs de façade ou de clôture.

❖ Clôtures et portails

➤ Clôtures

Les clôtures existantes de type traditionnel seront au maximum conservées.

En secteurs UD2, UD2v, UD3, UD3v, UD4 et UD4v :

Les clôtures à réaliser doivent être constituées par un mur en maçonnerie enduite au mortier hydraulique, surmontée ou non de grille à barreaudage vertical. Dans tous les cas la hauteur de la clôture doit être de 1,80m. Dans le cas où le mur est surmonté d'une grille, la partie du mur plein doit présenter une hauteur de 0,6m ou de 1,20m.

Les enduits sont réalisés au mortier hydraulique teinté dans la masse, finition lissée ou grattée et la teinte doit être sélectionnée dans la palette des teintes référencées par la commune.

Cas particulier le long des axes suivants Corniche Maréchal Leclerc – Corniche Neuburg – Avenue du tennis Bd Joliot Curie – Bd Camille Blanc :

Les clôtures existantes de type traditionnel seront au maximum conservées.

Le long de ces voies, les clôtures devront être constituées soit :

- par des murs en maçonnerie de pierres locales avec appareillage traditionnel. Le couronnement du mur maçonné sera de forme arrondi. Le mur de clôture continu en façade sur ces voies, d'une limite séparative latérale à l'autre, les retraits de clôtures ne sont pas autorisés. La hauteur des murs, qui doit être constante est comprise entre 1,50 m minimum et 1,80m maximum.
- par des murets d'une hauteur de 0,60m surmontés d'une grille rigide ou d'un barreaudage vertical d'une hauteur variant de 0,90m à 1,20m max. sans que la hauteur totale ne dépasse 1,80m. Ce traitement sera doublé d'une haie vive.

Les ouvertures dans les murs de clôtures sur ces axes sont limitées à un portail et portillon.

En secteur UD1, UD1a et UD1v uniquement :

○ Clôtures et portails le long des voies et chemins publics

Les murs de clôture doivent être bâtis sans grille ni grillage, à l'alignement en continue d'une limite mitoyenne à l'autre et d'une hauteur constante limitée à 1,80m par rapport au niveau du terrain existant (en référence au plan de levé topographique).

Les clôtures créées ou reconstituées doivent être bâties en maçonnerie de pierres locales, appareillage traditionnel avec couronnement maçonné. Dans le cas de clôtures existantes en maçonnerie enduite, les enduits au mortier doivent être traditionnels (batard) finition lissée teints dans la masse ou recouvert d'un lait de chaux, teinte pierre locale.

○ Les murs de clôtures en limite séparative

Les clôtures dont la hauteur est limitée à 1,80 m doivent être constituées :

- de tas de pierres
- en maçonnerie traditionnelle de pierres,
- en maçonnerie enduite,
- de grilles rigides « galvanisées » doublées de haies vives composées d'essences locales variées (minimum 2 essences)

Les clôtures doivent présenter des ouvertures non grillagées de 15 cm x 15 cm seront réalisées au niveau du sol, tous les 5 mètres.

➤ Portails

Les portails et portillons seront réalisés en bois ou métal naturel ou peint. Les teintes des portails et portillons seront conformes à la palette déposée en mairie.

Les portails doivent être implantés à l'alignement ou en retrait parallèle d'1 m minimum justifié par un motif fonctionnel ou de sécurité.

En secteur UD1, UD1a et UD1v uniquement :

Pour les portails, la hauteur est limitée à 1,80 m.

Dans les cas de défaut de visibilité mettant en jeu la sécurité publique, le portail pour véhicule pourra être positionné en retrait mesuré de l'alignement (de 1 m. minimum)

➤ Murs en pierre existants

En secteur UD1, UD1a et UD1v uniquement :

Les murets et murs en pierres sèches et en maçonnerie de pierres, qu'ils s'agissent de clôtures ou de murets de terrasses doivent être conservés et remis en état.

ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Normes imposées en matière de stationnement automobile :

	Norme imposée	Dispositions particulières
Habitat	1 place calculée par logement jusqu'à 50m² de surface de plancher 1,5 place calculée par logement au-delà de 50 m² de surface de plancher le résultat devant être arrondi à la valeur supérieure	Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat et pour les logements en accession sociale de type PSLA ou BRS, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement. Ce nombre pourra être augmenté sous condition d'être justifié par des besoins spécifiques nécessités par la pratique de certaines activités (services, visiteurs...)
Hébergement hôtelier	0,8 place / 50m² de surface de plancher Une place pour bus par hôtel.	Ce nombre pourra être augmenté sous condition d'être justifié par des besoins spécifiques nécessités par la pratique de certaines activités (services, livraison, clientèle et visiteurs...)
Bureaux	1 place / 50 m² de surface de plancher	
Commerces	1 place / 50 m² de surface de plancher	
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher), la place de stationnement est comptabilisée par tranche complète. Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

En cas d'impossibilité technique constatée par les services de la ville de réaliser les places de stationnement requises, le pétitionnaire 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 de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Normes imposées en matière de stationnement deux roues :

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les obligations en matière de stationnement deux-roues peuvent être adaptées ou levées, sur justification apportée dans le dossier de demande d'autorisation d'urbanisme, en fonction de la nature de l'équipement, du profil des usagers, de la fréquentation attendue, et de la présence de stationnements publics à proximité.

Les normes en matière de stationnement deux roues ne s'appliquent pas aux logements sociaux, ni à l'habitat individuel pour lequel des dispositions adaptées doivent être prévues.

Elles s'appliquent en cas de réhabilitation, sauf impossibilité technique.

Logements collectifs :

- Vélo : 1 place par logement réalisée dans un parc de stationnement facilement accessible depuis la voie publique de 5 m² minimum couvert (1.5 m²/vélo) :

- en rez-de-chaussée des constructions
- ou en extérieur

- 2 roues motorisés : dans les constructions à partir de 3 logements, 1 place pour 3 logements réalisée dans un parc de stationnement de 5 m² minimum couvert (2 m²/deux roues motorisés) :

Bureaux – Commerces – Equipements Publics :

1 place vélo + 1 place 2 roues motorisés par tranche complète de 50 m² de surface plancher, réalisées dans un parc de stationnement

ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols et optimiser la gestion des eaux pluviales, l'aménagement des voies, chemins et stationnements doit privilégier l'utilisation de procédés et matériaux assurant la perméabilité du sol et le développement végétal.

En secteur UD1 et UD1a : Afin de maintenir le caractère patrimonial du Mont Saint-Clair, les terrasses en pleine terre (restanques) et leurs murets en pierre doivent être préservées.

➤ **Plantations :**

L'abattage des espèces suivantes est strictement interdit : azérolier, chêne vert, cèdre. La liste non exhaustive des espèces à planter, à ne pas planter et à ne pas abattre est mentionnées dans le cahier des prescriptions et recommandations.

Pour les arbres présents sur le terrain, chaque sujet supprimé devra être remplacé par un sujet d'une force (circonférence mesurée à 1m du sol) d'au moins 20/25 cm.

Pour les arbres et alignements identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, les coupes et abattages sont interdits sauf :

- Pour raison majeure de sécurité,
- Pour la réalisation d'un projet reconstituant un espace de qualité paysagère et écologique équivalente.

En secteur UD1, UD1a et UD1v :

Le couvert végétal doit être renforcé par des essences adaptées (voir liste non exhaustive dans le cahier des prescriptions et recommandations en annexe).

Il doit être planté au minimum un arbre de haute tige par tranche entière de 100 m² de surface de pleine terre avec un minimum d'un arbre. Une distance minimum de 7 mètres devra être respectée entre chaque sujet. Des plantations doivent être effectuées entre les bâtiments non contigus.

Si ces plantations ne peuvent être réalisées dans les règles de l'art, il pourra être possible, par dérogation et sur proposition du service en charge des espaces verts, de remplacer les grands sujets par des arbres à plus petit développement.

En secteur UD2, UD2v, UD3, UD3v, UD4 et UD4v :

Il doit être planté au minimum un arbre de haute tige par tranche entière de 50 m² de surface de pleine terre avec un minimum d'un arbre. Une distance minimum de 7 mètres devra être respectée entre chaque sujet.

Les espaces de retrait par rapport aux voies et espaces publics devront être aménagés en espaces verts plantés d'arbres.

➤ **Espaces de pleine terre :**

En secteur UD1 et UD1a : un pourcentage d'espace de pleine terre de 80 % de la surface de l'unité foncière est imposé.

En secteur UD2, un pourcentage d'espace de pleine terre de 70 % est imposé.

En secteur UD3: Un pourcentage d'espace de pleine terre de 60 % est imposé.

En secteur UD4 : Un pourcentage d'espace de pleine terre de 40 % est imposé.

En secteur UD1v, UD2v, UD3v et UD4v: un pourcentage d'espace en pleine terre de 85% de la surface de la parcelle est imposé.

En secteur UD1 et UD2, la surface des terrasses en bois perméables (lames non jointives) peut être déduite du pourcentage requis d'espaces de pleine terre, dans une limite de 50m².

Les parties de parcelles correspondant exclusivement à des accès ou voies de desserte, sur une largeur maximale de 5 mètres, et d'une longueur disproportionnée par rapport à la surface principale de la parcelle (cf. schéma), ne sont pas prises en compte dans le calcul des besoins de pleine terre.

ARTICLE UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR).

ARTICLE UD 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'article 22 de la **Loi n°96-1236 du 30 décembre 1996 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie** prévoit l'obligation d'équiper les immeubles d'habitation ou à usage tertiaire de dispositifs permettant le choix ou le remplacement à tout moment de la vie du bâtiment, de tout type d'énergie. En outre, il conviendra dans la mesure du possible de privilégier l'utilisation des

énergies renouvelables.

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (Bâtiment Basse Consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant pour les nouvelles constructions ainsi que pour les bâtiments existants et sous réserve du respect des autres règles s'appliquant sur le territoire communal.

ARTICLE UD 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les nouvelles constructions doivent être raccordées au réseau des communications électroniques.

ZONE UV

Caractère de la zone

Il s'agit de la zone d'entrée de ville Ouest comprenant les ZAC de Villeroy et la ZAC dite Entrée Ouest.

Elle comprend les secteurs suivants :

- ➔ UV1 relatif au secteur de logements collectifs de la ZAC de Villeroy
- ➔ UV2 relatif au secteur pavillonnaire groupé de la ZAC de Villeroy
- ➔ UV3 et UV3a relatifs au secteur pavillonnaire libre de la ZAC de Villeroy
- ➔ UV4 relatif à la ZAC entrée Ouest

Rappel : les dispositions générales s'appliquent à toutes zones

ARTICLE UV1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Pour rappel, dans la zone inondable du PPRI, toute occupation et utilisation du sol exclue par les dispositions du PPRI joint en annexe du PLU est strictement interdite.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- **Dans toute la zone UV :**
 - les constructions destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, à l'exploitation agricole et forestière
 - les constructions à usage artisanal autres que celles visées à l'article UV2
 - les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, bateaux et déchets divers etc...) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines
 - les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article UV2,
 - l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol
 - les terrains aménagés de camping et de caravanage, permanents ou saisonniers - les habitations légères de loisirs
 - les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances
 - le stationnement des caravanes
 - les parcs d'attractions
 - Les constructions précaires, chalets (préfabriqués), containers, tentes....
 - la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans, lorsque celle-ci n'est pas conforme aux règles du PLU
 - Les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites conformément à la réglementation en vigueur, aux fins de protéger les biens et les personnes contre les risques, dans les secteurs soumis à des risques naturels ou technologiques délimités au plan de zonage ou en annexe du PLU
les occupations et utilisations du sol liées à des activités pouvant entraîner des nuisances inacceptables pour le voisinage.
 - les constructions à usage de commerces d'une surface de plancher supérieure à 500 m² et d'une surface de vente supérieure à 400 m², en dehors de la zone UV4.
- **En secteur UV4 :**
 - les constructions à usage de commerces d'une surface de plancher supérieure à 3000 m² et d'une surface de vente supérieure à 1500 m².
- **En secteur UV3a :**
 - toute construction en dehors des piscines, et annexes dont l'emprise est limitée à 20 m² et 4 m. de hauteur.

ARTICLE UV2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone UV, et sauf emplacement réservé pour mixité sociale impactant le terrain du projet :

- ➔ Au moins 30% de logements locatifs sociaux ou en accession abordable (de type PSLA ou BRS) devront être réalisés pour les opérations de 10 à 19 logements.
- ➔ Au moins 50% de logements locatifs sociaux ou en accession abordable (de type PSLA ou BRS) devront être réalisés dès lors que l'opération atteint 20 logements.

Pour le calcul du nombre de logements locatifs sociaux ou en accession abordable l'arrondi se fait à l'unité supérieure.

Nb de logements de l'opération	Nb mini de logements SRU à réaliser
Moins de 10 logements	0
De 10 à 19 logements	30%
20 logements et plus	50 %

- ➔ Les logements en accession abordable seront privilégiés
- ➔ Pour les opérations de constructions nouvelles ou de changements de destination comportant plus de 7 logements, 30% des logements doivent comporter 4 pièces et plus. Lorsque le résultat du calcul de ces 30% aboutit à un nombre comportant une décimale, un logement est comptabilisé dès lors que la décimale est supérieure ou égale à 5. Cette règle ne s'applique pas aux logements étudiants, aux résidences hôtelières ou de personnes âgées, et plus généralement à l'ensemble des logements foyers visés à l'article L633-1 du CCH.

Pour rappel, dans la zone inondable du PPRI, les conditions particulières édictées par le règlement du PPRI joint en annexe du PLU sont obligatoirement à respecter.

Sont autorisées, sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Dans toute la zone UV :
 - les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation dès lors qu'elles concourent au fonctionnement urbain et les activités compatibles avec la vocation de la zone telles que : pressing, chauffage et climatisation collectifs, services de santé, parcs de stationnement couvert, etc... sous réserve :
 - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables (incommodantes et préjudiciables) : bruit, vibrations odeurs, ondes électromagnétiques, (permanente ou non et nocturne notamment).
 - que l'établissement soit en lui-même peu nuisant
 - que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises
 - que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu urbain environnant.
 - les constructions à usage d'artisanat sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.
- En UV1, UV2 et UV3 :
 - les constructions à usage de commerces d'une surface de plancher inférieure ou égale à 500 m² et d'une surface de vente inférieure ou égale à 400 m².
 - l'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage de commerce ou d'artisanat à condition que la surface totale affectée au commerce ou à l'artisanat n'excède pas 400 m² de surface de plancher utiles par unité foncière.
- En UV4 :
 - l'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage de commerce ou d'artisanat à condition que la surface totale affectée au commerce ou à l'artisanat n'excède pas 3000 m² de surface de plancher et 1500 m² de surface de vente.

ARTICLE UV 3 - ACCES ET VOIRIE

Desserte

Voies existantes

Les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

Voies nouvelles

Pour toute opération nouvelle, la voirie sera aménagée de façon à favoriser la mixité des circulations, en donnant priorité aux piétons, aux cyclistes et aux transports publics.

Ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent. Le débouché d'une voie doit être conçu et localisé de façon à assurer la sécurité des usagers, notamment lorsqu'il se situe à moins de 25 m d'un carrefour. Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer des conditions de sécurité et visibilité suffisantes.

Les voies intérieures doivent être traitées de manière à favoriser l'usage des déplacements doux (piétons, cycles).

Accès

Les accès doivent être positionnés et aménagés en tenant compte de la topographie et morphologie des lieux, du type de trafic engendré par la construction, et des conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte. Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Un seul accès par parcelle est autorisé sur la voirie publique. En cas de projet nécessitant la création de plus de 30 places de stationnement, 2 accès sont autorisés. La largeur du portail sera adaptée à celle de l'accès, et limitée à 3,20 m. Les portes de garage ne pourront pas dépasser 3,20 m de largeur. En cas d'impossibilité technique, une autre proposition pourra être autorisée par le service voirie.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

En secteur UV1, les garages individuels et les parcs de stationnement privés doivent être disposés de telle façon que les espaces nécessaires aux manœuvres des véhicules soient aménagés à l'intérieur des parcelles.

En secteurs UV2 , UV3 et UV4 l'accès direct des véhicules à partir de la route de Sète à Agde (ex RN112) est interdit.

ARTICLE UV 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

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 réglementation en vigueur.

Assainissement

Eaux usées – Assainissement collectif

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordé au réseau public d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

Eaux usées non domestiques et industrielles

Le déversement d'eaux usées non domestiques au réseau public doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés, conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

Ces eaux non domestiques pourront être déversées au réseau public dans la mesure où ces déversements sont compatibles avec les conditions générales d'admissibilité des eaux non domestiques.

Eaux pluviales

Les grands principes généraux à respecter pour tout projet en termes de gestion des eaux pluviales sont les suivants :

- Conservation des cheminements naturels d'écoulement ;

- Non aggravation des vitesses d'écoulement et objectifs de ralentissement du ruissellement;
- Maintien des écoulements à l'air libre plutôt qu'en souterrain ;
- Réduction des pentes et allongement du cheminement de l'eau sur le projet dans la mesure du possible ;
- Profils en travers des voiries adaptés à une bonne gestion du ruissellement, garantissant le bon fonctionnement des usages des infrastructures mises en place sur la parcelle, (ex : interface entre voirie d'accès et rampes de parkings souterrains, ...) ;
- Positionnement des ouvrages de compensation en points bas des parcelles aménagées ;
- Minimisation de l'imperméabilisation ;
- Conformité avec le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Thau Ingril sur le volet qualitatif

Le choix du dispositif de rétention devra être fait en fonction des contraintes naturelles du terrain (nappe, perméabilité, pollution, pente, surface de la parcelle, etc...) et en fonction des infrastructures existantes disponibles (réseau pluvial disponible et capacité d'évacuation). **Les techniques d'infiltration à la parcelle sont à privilégier en premier lieu afin de limiter les rejets vers les réseaux publics existants.** Elles devront être mises en place en tenant compte des paramètres suivants :

- La profondeur et la variation du niveau de la nappe phréatique au droit de la parcelle ;
- La capacité d'absorption du sol (perméabilité) ;
- La topographie du site ;
- La qualité du sol (présence ou non de pollution) ;
- La qualité des eaux pluviales recueillies par l'ouvrage.

Il conviendra par ailleurs de respecter le cahier des prescriptions ainsi que le règlement d'intervention de Sète Agglopôle Méditerranée annexés au présent document.

En secteur UV4, l'aménagement d'ouvrages de régulation des eaux pluviales devra être paysagé ou intégré aux espaces paysagers du quartier.

Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les raccordements aux lignes de distribution d'énergie et d'éclairage public, ainsi qu'aux câbles téléphoniques ou à la fibre optique doivent être réalisés en souterrain.

Tous les coffrets, regards du raccordement devront être réalisés en encastré en façade ou au sein d'un muret technique intégré à la clôture.

Collecte des déchets :

Les constructions nouvelles, quelles que soient leur vocation (résidentielle, commerciales ou activités) doivent comporter, au sein de leur emprise foncière, des locaux de stockage **de conteneurs de** déchets ou des colonnes enterrées ou aériennes suffisamment grands, dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des Ordures Ménagères et déchets assimilés.

Pour les **logements collectifs**, la collecte se fera suivant les préconisations du service déchets de Sète Agglopôle Méditerranée :

- Soit à partir d'un dispositif de bacs à présenter sur la voie publique sur un point de présentation défini par le service déchets ;
- Soit à partir d'un local pour bacs permettant la collecte par un véhicule PL depuis la voie publique ;
- Soit à partir d'un dispositif de colonnes aériennes ou enterrées. Le nombre de colonnes, leur aménagement et leur implantation seront définis par le service déchets pour une collecte conforme à la réglementation. Ce dispositif est obligatoire à partir de 25 logements, sauf impossibilité technique liée à la collecte.

Un espace devra être prévu pour la collecte des biodéchets (bacs ou colonnes) et devra répondre aux prescriptions du service déchets de Sète Agglopôle Méditerranée.

Les locaux accueillant des bacs seront fermés lorsqu'ils donnent sous les fenêtres des habitants et répondront aux préconisations du service déchets de Sète Agglopôle Méditerranée.

Ces dispositions s'appliquent également en cas de réhabilitation de bâtiments existants.

Pour les logements collectifs neufs, il est préconisé de prévoir une aire de compostage collectif à l'intérieur de l'unité foncière, dont les modalités techniques seront définies par le service déchets de Sète Agglopôle Méditerranée.

Pour les constructions à usage d'habitat individuel, des dispositifs adaptés doivent être prévus à l'intérieur de l'unité foncière, ils devront répondre aux préconisations du service déchets de Sète Agglopôle Méditerranée.

Pour les déchets d'activités, des dispositifs adaptés seront prévus à l'intérieur de l'unité foncière, ils devront répondre aux préconisations du service déchets de Sète Agglopôle Méditerranée.

ARTICLE UV 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Article supprimé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR).

ARTICLE UV 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Dans un souci d'améliorer la performance énergétique des constructions, les distances d'implantation des constructions existantes par rapport aux voies et emprises publiques pourront être minorées de 0,20 m. afin de permettre la mise en œuvre d'isolations extérieures.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies s'appliquent également aux voies privées existantes d'une largeur égale ou supérieure à 5m ouvertes à la circulation et maillées au réseau public. Dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement.

En secteur UV1 et UV2 :

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5m de l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées.

En secteur UV3 et UV3a :

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de :

- 25 m de l'axe de la route d'Agde
- 3 m de l'alignement des autres voies et emprises publiques, existantes ou projetées. Ces reculs ne s'appliquent pas pour les garages.

En secteur UV4 :

Les constructions doivent s'implanter à l'intérieur des zones d'emprises maximales fixées aux documents graphiques de la ZAC Ouest.

ARTICLE UV 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Dans un souci d'améliorer la performance énergétique des constructions, les distances d'implantation des constructions existantes par rapport aux limites séparatives zone pourront être minorées de 0,20 m. afin de permettre la mise en œuvre d'isolations extérieures.

En secteurs UV1 et UV2

Les constructions pourront être implantées en limites séparatives.

Pour les parties des constructions non implantées en limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus bas de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points, sans être inférieure à 3 mètres.

En secteurs UV3 :

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus bas de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points, sans être inférieure à 3 mètres.

Les annexes d'une hauteur HT inférieure ou égale à 4 m peuvent être édifiées en limite séparative, si leur longueur est inférieure ou égale à 10m linéaires au total, comptée sur le linéaire de toutes les limites séparatives.

En secteur UV3a :

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus bas de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points, sans être inférieure à 3 mètres.

En secteur UV4

Les constructions doivent s'implanter à l'intérieur des zones d'emprises maximales fixées aux documents graphiques de la ZAC Ouest.

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

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

En secteurs UV1, UV2 et UV3

Les bâtiments non contigus doivent être édifiés à une distance d'au moins 4 mètres les uns par rapport aux autres sur une même propriété. Deux bâtiments situés sur la même propriété sont considérés comme contigus s'ils sont attenants sur une longueur d'au moins 4 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'édification en rez-de-chaussée de garages ou d'annexes dans la limite de 4m de hauteur totale, mesurée par rapport au terrain naturel.

En secteur UV4

Les constructions doivent s'implanter à l'intérieur des zones d'emprises maximales fixées aux documents graphiques de la ZAC Ouest.

ARTICLE UV 9 - EMPRISE AU SOL

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Pour le calcul de l'emprise au sol, se référer au lexique.

Dans un souci d'améliorer la performance énergétique des constructions, lors de la mise en œuvre d'isolations extérieures, celles-ci ne sont pas comptabilisées dans le calcul de l'emprise, dans le respect des dérogations prévues par le Code de l'urbanisme.

En secteur UV1, UV2 et UV3, l'emprise au sol maximale des constructions est de 40% de la superficie de l'unité foncière..

En secteur UV4, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée dans les documents graphiques de la ZAC Ouest.

ARTICLE UV 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les garde-corps et les protections solaires sont limités à la hauteur autorisée de la construction.

En secteurs UV1, UV2 et UV3

Définition spécifique de la hauteur maximale des constructions :

La hauteur maximale d'une construction est définie comme le maximum de la distance verticale de n'importe quel point de cette construction, superstructures comprises (machineries des ascenseurs, locaux techniques, etc...) à l'exception des cheminées, des antennes et des enseignes au point correspondant au niveau zéro dans le système de Nivellement Général de la France exprimée en mètres NGF.

Règle en UV1

La hauteur maximale des constructions est de 15,70m NGF.

Règle en UV2 et UV3 et UV3a :

La hauteur maximale des constructions est de :

- 12m NGF dans le secteur UV2
- 10m NGF dans le secteur UV3
- 3m NGF dans le secteur UV3a

En secteur UV4

Définition spécifique de la hauteur maximale des constructions :

La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux défini par un plan altimétrique détaillé, jusqu'au sommet du bâtiment (faîtage ou acrotère si toiture terrasse), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Règle en UV4

La hauteur maximum est fixée à 18.50 m. avec une tolérance de 1,6 m. pour les édicules et installations techniques protégés par une sur-toiture aérée.

La cote de plancher pour les rez-de-chaussée est fixée au minimum à 2,3 m. NGF.

ARTICLE UV 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

❖ Composition architecturale et urbaine

Toute construction doit présenter une composition volumétrique et des façades harmonieuses ainsi qu'une unité d'aspect. Son style architectural doit être traditionnel local ou contemporain, et sa conception architecturale devra assurer son intégration harmonieusement dans le cadre bâti.

En secteur UV1 :

Les constructions nouvelles auront des volumes simples. Les balcons en saillie ne sont autorisés qu'à partir du 1^{er} étage et ne devront pas dépasser 1,5m du nu de la façade.

En secteur UV2, UV3 et UV3a :

La volumétrie des constructions sera simple. L'imbrication de volumes disparates sera évitée.

Pour les constructions à étages, les volumes de l'étage devront représenter au minimum 1/3 de la surface du rez-de-chaussée.

❖ Toitures

Les toitures terrasses seront traitées avec des matériaux de revêtement autres qu'une simple protection d'étanchéité. Des revêtements unitaires de type minéral (dallage – galet) ou bois, non réfléchissant, ou de type jardin (plantations en pleine terre...) seront privilégiés.

L'intégration des panneaux solaires et photovoltaïques en toiture est privilégiée. Toutefois, la superposition des panneaux est autorisée mais elle doit être estompée et faible : les panneaux devront être disposés en respectant l'orientation de la pente en toiture, parallèlement (sans rehausse sur béquille) ou derrière l'acrotère pour les toitures terrasses pour qu'ils ne soient pas perceptibles depuis l'espace public afin de garantir une implantation discrète et harmonieuse de l'ensemble.

Les antennes paraboliques et autres antennes doivent être installées en toiture, en retrait des façades, et ne peuvent être en saillie sur le domaine public. Sur les toitures terrasses, elles doivent être incluses dans un plan incliné de 33°, soit 65%.

En secteur UV4 : La pente des toitures ne devra pas excéder 33%, 18°.

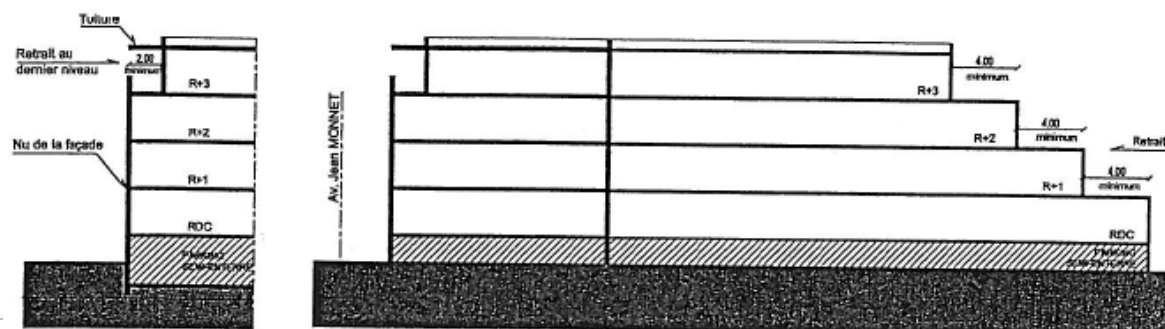
❖ Façades

En secteur UV1

Retraits

Pour les façades des bâtiments orientées à l'Est, le dernier étage sera en retrait de 2m minimum par rapport au nu de la façade. Pour ces mêmes façades, en rez-de-chaussée, les socles en saillie sont interdits. La toiture sera prolongée jusqu'au nu de la façade. Cette partie de toiture pourra être pleine ou ajourée.

Les parties Ouest des corps des bâtiments perpendiculaires à l'Avenue Jean Monnet auront des retraits successifs pour assurer un épannelage décroissant vers l'Ouest. Chaque retrait aura une longueur minimale de 4m.



➤ Couleurs

Leurs revêtements, qui sont obligatoires, seront de type minéral (enduit hydraulique teinté ou peinture minérale) ou bois traité ou métal mat. Les teintes des revêtements des façades extérieures seront conformes à la palette déposée en mairie. Le blanc est interdit.

Dans tous les secteurs à l'exception du secteur UV4 : Les façades des bâtiments recevront des couleurs aux tonalités claires. Les couleurs vives ne sont autorisées que sur des surfaces restreintes pour souligner certains éléments architecturaux.

➤ Ouvertures

En secteur UV1 : Les portes des garages seront implantées en retrait de 1m minimum des façades.

En secteur UV2, UV3 et UV3a : Les ouvertures (portes fenêtres, fenêtres, porches) cintrées sont proscrites.

➤ Menuiseries

Les teintes des menuiseries extérieures seront conformes à la palette déposée en mairie.

Sauf impossibilité technique dans le cas de réhabilitation, le caisson des mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de fer) doit être implanté à l'intérieur des constructions

La fermeture des balcons doit respecter l'harmonie de la façade.

Les stores bannes des étages ne doivent pas dépasser en façade les saillies de la construction (terrasse, balcon...).

➤ Garde-corps et ferronneries

Les teintes des ferronneries seront conformes à la palette déposée en mairie.

Les garde-corps devront être intégrés à la conception architecturale du bâtiment.

Les garde-corps auront un style cohérent avec le projet architectural. Leur doublage par tissus, claustra ou canisses est interdit.

➤ Eléments d'architecture (soubassements, corniches, génoises...)

Les protections solaires devront être intégrés à la conception architecturale du bâtiment.

En secteur UV1

Les loggias auront une profondeur minimale de 2m. Les garde-corps devront être obligatoirement pleins sur une hauteur minimale de 0,70m.

Toutes les sous faces dues à des surplombs (porches ou avancées de toitures) seront habillées de manière à dissimuler toute isolation ou conduite apparente. Elles devront offrir un aspect de surface cohérent avec la façade.

➤ Installations techniques

Les climatiseurs (groupes de ventilation), conduits (VMC) et autres machineries ne doivent pas être visibles depuis la voie publique, sauf contrainte technique et sous réserve d'un avis favorable du service urbanisme. Ils sont autorisés en fond de balcon ou en toiture et à condition d'être masqués par un garde-corps ou un claustra opaque ou par un édicule bâti (qui ne dépasse pas de l'acrotère).

Lorsqu'ils existent déjà, les câbles doivent être regroupés sous goulotte ou conduit et positionnés sous corniches, balcon filant ou à l'arrière des chéneaux et descentes.

Les canalisations d'eaux usées sont interdites en façades.

Les coffrets de branchements et autres boîtiers (électricité, téléphone, portier, sonnette, alarme, etc ...) devront être encastrés dans les murs de façade ou de clôture.

❖ **Clôtures et portails**

➤ Clôtures

Les clôtures existantes de type traditionnel seront au maximum conservées.

En secteur UV1 :

Les clôtures seront constituées d'un grillage rigide à mailles rectangulaires doublées d'une haie vive et de plantations. La hauteur maximale est de 1,50m. Les murs bahuts sont strictement interdits.

En secteur UV2, UV3 et UV3a :

En limites séparatives, les clôtures seront constituées d'un grillage doublé d'une haie vive et de plantations. La hauteur maximale est de 1,80m. Les murs bahuts sont strictement interdits.

En limites des voies et emprises publiques, les clôtures seront constituées d'un grillage rigide à mailles rectangulaires doublées d'une haie vive et de plantations. La hauteur maximale est de 1,80m. Les murs bahuts sont strictement interdits.

➤ Portails

Les portails et portillons seront réalisés en bois ou métal naturel ou peint. Les teintes des portails et portillons seront conformes à la palette déposée en mairie.

ARTICLE UV 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Normes imposées en matière de stationnement :

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher), la place de stationnement est comptabilisée par tranche complète. Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

En cas d'impossibilité technique constatée par les services de la ville de réaliser les places de stationnement requises, le pétitionnaire 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 de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En secteur UV1, UV2, UV3 et UV3a, les normes applicables pour le stationnement sont les suivantes :

	Norme imposée	Dispositions particulières
Habitat	Habitations collectives : 1 place calculée par logement jusqu'à 50m² de surface de plancher Habitations individuelles (y compris groupées) : 2 places par logement	Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat et pour les logements en accession sociale de type PSLA ou BRS, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement.
Hébergement hôtelier et para hôtelier	1 place pour 1 chambre	Ce nombre pourra être augmenté sous condition d'être justifié par des besoins spécifiques nécessités par la pratique de certaines activités (services, livraison, clientèle et visiteurs...)
Bureaux	1 place / 50 m² de surface de plancher	
Commerces	1 place / 50 m² de surface de plancher	
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	

En secteur UV4, les normes applicables pour le stationnement sont les suivantes : :

	Norme imposée	Dispositions particulières
Habitat	1 place calculée par logement jusqu'à 60m² de surface de plancher Au moins 2 places par logement de plus de 60m² de surface de Plancher	Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement.
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, et la moitié de stationnements à réaliser sur la parcelle devront être intégrés à la construction.

Les groupes de garage individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

Normes imposées en matière de stationnement deux roues :

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les obligations en matière de stationnement deux-roues peuvent être adaptées ou levées, sur justification apportée dans le dossier de demande d'autorisation d'urbanisme, en fonction de la nature de l'équipement, du profil des usagers, de la fréquentation attendue, et de la présence de stationnements publics à proximité.

Les normes en matière de stationnement deux roues ne s'appliquent pas aux logements sociaux, ni à l'habitat individuel pour lequel des dispositions adaptées doivent être prévues.

Elles s'appliquent en cas de réhabilitation, sauf impossibilité technique.

Logements collectifs :

- Vélo : 1 place par logement réalisée dans un parc de stationnement facilement accessible depuis la voie publique de 5 m² minimum couvert (1.5 m²/vélo) :

- en rez-de-chaussée des constructions
- ou en extérieur

- 2 roues motorisés : dans les constructions à partir de 3 logements, 1 place pour 3 logements réalisée dans un parc de stationnement de 5 m² minimum couvert (2 m²/deux roues motorisés) :

Bureaux – Commerces – Equipements Publics :

1 place vélo + 1 place 2 roues motorisés par tranche complète de 50 m² de surface plancher, réalisées dans un parc de stationnement

ARTICLE UV 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols et optimiser la gestion des eaux pluviales, l'aménagement des voies, chemins et stationnements doit privilégier l'utilisation de procédés et matériaux assurant la perméabilité du sol et le développement végétal.

➤ Plantations :

L'abattage des espèces suivantes est strictement interdit : azérolier, chêne vert, cèdre. La liste non exhaustive des espèces à planter, à ne pas planter et à ne pas abattre est mentionnées dans le cahier des prescriptions et recommandations.

Pour les arbres présents sur le terrain, chaque sujet supprimé devra être remplacé par un sujet d'une force (circonférence mesurée à 1m du sol) d'au moins 20/25 cm.

Il doit être planté au minimum un arbre de haute tige par tranche entière de 50 m² de surface de pleine terre avec un minimum d'un arbre. Une distance minimum de 7 mètres devra être respectée entre chaque sujet.

Les espaces de retrait par rapport aux voies et espaces publics devront être aménagés en espaces verts plantés d'arbres.

Sauf dispositions contraires, les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 2 emplacements. Il peut être intéressant voire conseillé, pour des raisons écologiques et paysagères, de regrouper ces sujets sur des surfaces boisées qui pourront intégrer des végétations arbustives.

➤ Espaces de pleine terre :

Un pourcentage d'espace de pleine terre de 30 % de la surface de l'unité foncière est imposé.

ARTICLE UV 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR).

ARTICLE UV 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'article 22 de la **Loi n°96-1236 du 30 décembre 1996 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie** prévoit l'obligation d'équiper les immeubles d'habitation ou à usage tertiaire de dispositifs permettant le choix ou le remplacement à tout moment de la vie du bâtiment, de tout type d'énergie. En outre, il conviendra dans la mesure du possible de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables.

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (Bâtiment Basse Consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant pour les nouvelles constructions ainsi que pour les bâtiments existants et sous réserve du respect des autres règles s'appliquant sur le territoire communal.

ARTICLE UV 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les nouvelles constructions doivent être raccordées au réseau des communications électroniques.

ZONE UE

Caractère de la zone

La zone UE correspond à des terrains spécialisés dans l'accueil de constructions et installations à usage d'activités économiques.

La zone UE comprend :

- ➔ **Des secteurs UEa**, partiellement couvert par le SPR, dédié à l'accueil d'activités artisanales, industrialo-portuaires et tertiaires situées au nord des voies ferrées.
- ➔ **Des secteurs UEb**, couvert par le SPR, qui concerne les espaces dédiés à l'accueil d'activités artisanales et tertiaires situés au Nord du Canal de la Peyrade et concernés par des prescriptions architecturales spécifiques.
- ➔ **Un secteur UEc**, couvert par le SPR, qui concerne les espaces économiques situés au Sud du Canal de la Peyrade et spécifiquement dédiés à l'accueil d'activités en interaction avec celles du port mais dont l'aspect et le fonctionnement (accès, contraintes de circulation des véhicules) sont susceptibles de s'intégrer à un aménagement compatible avec le caractère d'entrée de ville de ce secteur (artisanat, tertiaire, logistique, petite industrie).
- ➔ **Un secteur UEg**, partiellement concerné par le SPR, correspondant aux espaces économiques autour du futur Pôle d'Echange Multimodal (gare ferroviaire actuelle) où pourront être accueillies des activités tertiaires, de l'hébergement touristique.
- ➔ **Des secteurs UEz et UEz1**, correspondant aux ZACom existantes et en projet inscrites au Document d'Aménagement Commercial : il s'agit des espaces situés au Nord de la voie ferrée et à l'Est du futur pôle d'échange multimodal dédié à l'accueil d'activités commerciales en mixité avec d'autres activités (tertiaires notamment) ainsi que des espaces commerciaux situés sur l'avenue Camille Blanc.

Les zones UE (excepté UEz1) sont concernées par l'Orientations d'Aménagement et de Programmation n°1.

Rappel : les dispositions générales s'appliquent à toutes zones

ARTICLE UE1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Pour rappel, dans la zone inondable du PPRI, toute occupation et utilisation du sol exclue par les dispositions du PPRI joint en annexe du PLU est strictement interdite.

Sont interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- **Dans toute la zone UE :**
 - les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière
 - les constructions ou la transformation de bâtiments existants pour un usage d'habitation, y compris la création d'extensions et d'annexes
 - l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol
 - les terrains aménagés de camping et de caravanage, permanents ou saisonniers
 - les habitations légères de loisirs
 - les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances
 - le stationnement des caravanes isolées sauf disposition réglementaire prévue aux articles R.111-37 à R.111-40 du code de l'urbanisme.
 - les parcs d'attraction
 - la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, lorsque celle-ci n'est pas conforme aux règles du PLU
 - les dépôts de toute nature (bateaux, terres, gravas, matériaux pondéreux, vracs...)
 - les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites conformément à la réglementation en vigueur, aux fins de protéger les biens et les personnes contre les risques, dans les secteurs soumis à des risques naturels ou technologiques délimités au plan de zonage ou en annexe du PLU,
 - les constructions à usage de commerces d'une surface de plancher supérieure à 1300 m² et d'une surface de vente supérieure à 1000 m² en dehors de la zone UEz.

- les constructions à usage de commerces en secteur UEc.

ARTICLE UE2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Pour rappel, dans la zone inondable du PPRI, les conditions particulières édictées par le règlement du PPRI joint en annexe du PLU sont obligatoirement à respecter.

Sont autorisées, sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- **Dans toute la zone UE :**
 - les constructions de toute nature, les dépôts ainsi que les constructions réalisés par l'exploitant sous condition d'être nécessaires du fonctionnement du service public ferroviaire.
 - les constructions à usage de commerces d'une surface de plancher inférieure ou égale à 1300 m² et d'une surface de vente inférieure ou égale à 1000 m².
 - l'extension des activités existantes, implantées en dehors des localisations préférentielles (ZACOM) et dont la surface de vente est supérieure ou égale à 1000m² (ou devant atteindre ce seuil par le biais d'une extension), à condition :
 - que le cumul de ces extensions ne dépasse pas les 20% de la surface de vente autorisée à la date d'approbation du SCoT et son Document d'Aménagement Commercial,
 - que la surface de plancher totale ne représente pas plus de 130% de la surface de vente.
- **En secteur UEc :**
 - les constructions et la réhabilitation de bâtiments à usage d'habitation à condition :
 - que leur présence ne compromette pas l'activité des entreprises et le bon fonctionnement général de la zone portuaire.
 - que leur présence soit liée au gardiennage des établissements et installations portuaires
 - qu'elles soient limitées à 70m² de surface de plancher et positionnées en dehors de périmètres SEVESO.
- **En secteur UEg :**
 - Les hébergements touristiques sous condition de présenter des critères de performance acoustique suffisants au regard de leur proximité avec les voies ferrées.
- **En secteur UEz et UEz1 :**
 - Les constructions à usage de commerces d'une surface de plancher supérieures à 1300 m² et d'une surface de vente supérieure à 1000 m² sous condition d'être réalisées en rez-de-chaussée des constructions et en mixité fonctionnelle avec des activités tertiaires aux niveaux supérieurs.
 - L'aménagement de la zone UEz est conditionné à la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble. Cette/ces opération(s) devront prévoir des liaisons modes doux vers le centre ville de Sète et le quartier du PEM. Elle(s) devront prendre en compte la desserte en transport en commun actuelle de la zone et son renforcement futur (projet de TCSP) et en prévoir les aménagements nécessaires. Elles prévoiront également des infrastructures qualitatives pour le traitement des eaux pluviales.

ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE

Desserte

Voies existantes

Les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

Voies nouvelles

Pour toute opération nouvelle, la voirie sera aménagée de façon à favoriser la mixité des circulations, en donnant priorité aux piétons, aux cyclistes et aux transports publics.

Ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent. Le débouché d'une voie doit être conçu et localisé de façon à assurer la sécurité des usagers, notamment lorsqu'il se situe à moins de 25 m d'un carrefour. Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer des conditions de sécurité et visibilité suffisantes.

Les voies intérieures doivent être traitées de manière à favoriser l'usage des déplacements doux (piétons, cycles).

Accès

Les accès doivent être positionnés et aménagés en tenant compte de la topographie et morphologie des lieux, du type de trafic engendré par la construction, et des conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte. Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Un seul accès par parcelle est autorisé sur la voirie publique. En cas de projet nécessitant la création de plus de 30 places de stationnement, 2 accès sont autorisés. La largeur du portail sera adaptée à celle de l'accès, et limitée à 3,20 m. Les portes de garage ne pourront pas dépasser 3,20 m de largeur.. En cas d'impossibilité technique, une autre proposition pourra être autorisée par le service voirie.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

En zone UEb et UEc :

Des voies d'accès imposées sont identifiées aux documents graphiques. Ces accès devront être matérialisés par des voies de gabarit suffisant pour permettre l'accès des voitures et poids lourds aux aires de stationnement et de stockage situés à l'arrière des bâtiments. Aucun accès direct sur l'avenue Martelli n'est autorisé.

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

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 réglementation en vigueur.

Assainissement

Eaux usées – Assainissement collectif

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordé au réseau public d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

Eaux usées non domestiques et industrielles

Le déversement d'eaux usées non domestiques au réseau public doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés, conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

Ces eaux non domestiques pourront être déversées au réseau public dans la mesure où ces déversements sont compatibles avec les conditions générales d'admissibilité des eaux non domestiques.

Eaux pluviales

Les grands principes généraux à respecter pour tout projet en termes de gestion des eaux pluviales sont les suivants :

- Conservation des cheminements naturels d'écoulement ;
- Non aggravation des vitesses d'écoulement et objectifs de ralentissement du ruissellement;
- Maintien des écoulements à l'air libre plutôt qu'en souterrain ;
- Réduction des pentes et allongement du cheminement de l'eau sur le projet dans la mesure du possible ;
- Profils en travers des voiries adaptés à une bonne gestion du ruissellement, garantissant le bon fonctionnement des usages des infrastructures mises en place sur la parcelle, (ex : interface entre voirie d'accès et rampes de parkings souterrains, ...) ;
- Positionnement des ouvrages de compensation en points bas des parcelles aménagées ;
- Minimisation de l'imperméabilisation ;
- Conformité avec le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Thau Ingril sur le volet qualitatif

Le choix du dispositif de rétention devra être fait en fonction des contraintes naturelles du terrain (nappe, perméabilité, pollution, pente, surface de la parcelle, etc...) et en fonction des infrastructures existantes disponibles (réseau pluvial disponible et

capacité d'évacuation). **Les techniques d'infiltration à la parcelle sont à privilégier en premier lieu afin de limiter les rejets vers les réseaux publics existants.** Elles devront être mises en place en tenant compte des paramètres suivants :

- La profondeur et la variation du niveau de la nappe phréatique au droit de la parcelle ;
- La capacité d'absorption du sol (perméabilité) ;
- La topographie du site ;
- La qualité du sol (présence ou non de pollution) ;
- La qualité des eaux pluviales recueillies par l'ouvrage.

Il conviendra par ailleurs de respecter le cahier des prescriptions ainsi que le règlement d'intervention de Sète Agglopôle Méditerranée annexés au présent document.

Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les raccordements aux lignes de distribution d'énergie et d'éclairage public, ainsi qu'aux câbles téléphoniques ou à la fibre optique doivent être réalisés en souterrain.

Tous les coffrets, regards du raccordement devront être réalisés en encastré en façade ou au sein d'un muret technique intégré à la clôture.

Collecte des déchets :

Les constructions nouvelles, quelles que soient leur vocation (résidentielle, commerciales ou activités) doivent comporter, au sein de leur emprise foncière, des locaux de stockage **de conteneurs de déchets** ou des colonnes enterrées ou aériennes suffisamment grands, dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des Ordures Ménagères et déchets assimilés.

Pour les déchets d'activités, des dispositifs adaptés seront prévus à l'intérieur de l'unité foncière, ils devront répondre aux préconisations du service déchets de Sète Agglopôle Méditerranée.

ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article supprimé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR).

ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Dans un souci d'améliorer la performance énergétique des constructions, les distances d'implantation des constructions existantes par rapport aux voies et emprises publiques pourront être minorées de 0,20 m. afin de permettre la mise en œuvre d'isolations extérieures.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies s'appliquent également aux voies privées existantes d'une largeur égale ou supérieure à 5m ouvertes à la circulation et maillées au réseau public. Dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement.

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de :

- 30m de l'alignement de la RD2
- 15m de l'alignement du bord des quais
- 5m de l'alignement des autres voies et emprises publiques, existantes ou projetées.
- à 7 m de l'alignement des voies de l'avenue Martelli.

ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Dans un souci d'améliorer la performance énergétique des constructions, les distances d'implantation des constructions existantes par rapport aux limites séparatives pourront être minorées de 0,20 m. afin de permettre la mise en œuvre d'isolations extérieures.

En zones UEa :

Les constructions peuvent s'implanter sur une limite séparative seulement.

Les constructions doivent respecter un retrait de 5m minimum par rapport aux autres limites séparatives.

En zone UEc :

Par rapport aux limites de fond de parcelles avec le domaine portuaire, les constructions doivent être implantées en limite séparative ou respecter un retrait minimum de 6 m.

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

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Les bâtiments non contigus doivent être édifiés à une distance d'au moins 4 mètres les uns par rapport aux autres sur une même propriété. Deux bâtiments situés sur la même propriété sont considérés comme contigus s'ils sont attenants sur une longueur d'au moins 4 m.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Des hauteurs particulières ont été définies sur les documents graphiques. Elles sont calculées du terrain naturel au faitage, et priment sur les hauteurs générales édictées dans le présent article.

Les garde-corps et les protections solaires sont limités à la hauteur autorisée de la construction

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder les hauteurs maximales suivantes :

Pour HF : 16,5 mètres.

Pour HT : 19 mètres.

En secteur UEb, UEc et UEc1 :

L'architecture des bâtiments réglementée le long du canal de la Peyrade de type Dock définit des volumes à façades pignons

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder les hauteurs maximales suivantes :

Pour HF : 12 mètres

Pour HT : 16 mètres

En secteur UEz1 :

La hauteur maximale HF autorisée est de 10 mètres.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

❖ Composition architecturale et urbaine

Toute construction doit présenter une composition volumétrique et des façades harmonieuses ainsi qu'une unité d'aspect. Son style architectural doit être traditionnel local ou contemporain, et sa conception architecturale devra assurer son intégration harmonieusement dans le cadre bâti.

Dans les secteurs UEb et UEc :

Les constructions édifiées devront respecter une trame parcellaire régulière de 13 à 16 m. de large maximum le long de l'avenue Martelli et sur le Quai des Moulins selon un rythme limité à 3 trames maximum.

Dans la bande de 30 m comptée à partir de l'alignement sur voirie publique, les constructions doivent être édifiées de façon

à produire des unités bâties continues de 1 à 3 nefs maximums le long des voies publiques du Quai des Moulins et Avenue Martelli.

❖ Toitures

Les toitures terrasses seront traitées avec des matériaux de revêtement autres qu'une simple protection d'étanchéité. Des revêtements unitaires de type minéral (dallage – galet) ou bois, non réfléchissant, ou de type jardin (plantations en pleine terre...) seront privilégiés.

L'intégration des panneaux solaires et photovoltaïques en toiture est privilégiée. Toutefois, la superposition des panneaux est autorisée mais elle doit être estompée et faible : les panneaux devront être disposés en respectant l'orientation de la pente en toiture, parallèlement (sans rehausse sur béquille) ou derrière l'acrotère pour les toitures terrasses pour qu'ils ne soient pas perceptibles depuis l'espace public afin de garantir une implantation discrète et harmonieuse de l'ensemble.

Les antennes paraboliques et autres antennes doivent être installées en toiture, en retrait des façades, et ne peuvent être en saillie sur le domaine public. Sur les toitures terrasses, elles doivent être incluses dans un plan incliné de 33°, soit 65%.

Dans le secteur UEa : Les bacs métalliques non peints et présentant des brillances sont interdits. Les toitures terrasses seront autorisées lorsqu'elles sont masquées par des acrotères.

Pour les secteurs UEb et UEc :

Les toitures présenteront une pente de 35 à 45 %, soit 19 à 24° et seront couvertes en tuiles.

Les constructions édifiées le long des avenues Martelli et Quai des Moulins devront présenter obligatoirement un faîtage perpendiculaire à l'alignement de la voie publique. Pour les constructions situées à l'arrière, elles présenteront un faîtage perpendiculaire à l'alignement ou une toiture 4 pentes.

❖ Façades

➤ Couleurs

Leurs revêtements, qui sont obligatoires, seront de type minéral (enduit hydraulique teinté ou peinture minérale) ou bois traité ou métal mat. Les teintes des revêtements des façades extérieures seront conformes à la palette déposée en mairie. Le blanc est interdit.

Dans le secteur UEa :

Le nombre total de matériaux mis en œuvre et apparent sera limité à 3 dans un souci de cohérence architecturale. Différents types de matériaux pourront être associés : bois lasuré, bardage métal ou, laqué ou traité contre l'oxydation (galva), le béton lorsqu'il est destiné à rester apparent : brut de décoffrage, désactivé, poli, ainsi que les matériaux manufacturés à base de verre.

Le nombre de couleurs apparentes est limité à 2 par construction dans des tonalités complémentaires afin de préserver une harmonie.

L'emploi de couleurs vives est réservé uniquement aux éléments architecturaux ou accessoires de petites surfaces tels que menuiseries par exemple.

Pour un même type de matériaux, une seule couleur sera admise par bâtiment ; l'alternance des couleurs de bardage métallique est interdite.

Dans les secteurs UEb et UEc :

Les façades devront présenter un aspect et une teinte similaires aux constructions traditionnelles édifiées sur la zone (chais).

➤ Menuiseries

Les teintes des menuiseries extérieures seront conformes à la palette déposée en mairie.

Sauf impossibilité technique dans le cas de réhabilitation, le caisson des mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de fer) doit être implanté à l'intérieur des constructions.

La fermeture des balcons doit respecter l'harmonie de la façade.

Les stores bannes des étages ne doivent pas dépasser en façade les saillies de la construction (terrasse, balcon...).

➤ Garde-corps et ferronneries

Les teintes des ferronneries seront conformes à la palette déposée en mairie.

Les garde-corps devront être intégrés à la conception architecturale du bâtiment.

Les garde-corps auront un style cohérent avec le projet architectural. Leur doublage par tissus, claustra ou canisses est interdit.

➤ Eléments d'architecture (soubassements, corniches, génoises...)

Les protections solaires devront être intégrés à la conception architecturale du bâtiment.

➤ Installations techniques

Les climatiseurs (groupes de ventilation), conduits (VMC) et autres machineries ne doivent pas être visibles depuis la voie publique, sauf contrainte technique et sous réserve d'un avis favorable du service urbanisme. Ils sont autorisés en fond de balcon ou en toiture et à condition d'être masqués par un garde-corps ou un claustra opaque ou par un édicule bâti (qui ne dépasse pas de l'acrotère).

Lorsqu'ils existent déjà, les câbles doivent être regroupés sous goulotte ou conduit et positionnés sous corniches, balcon filant ou à l'arrière des chéneaux et descentes.

Les canalisations d'eaux usées sont interdites en façades.

Les coffrets de branchements et autres boîtiers (électricité, téléphone, portier, sonnette, alarme, etc ...) devront être encastrés dans les murs de façade ou de clôture.

❖ **Clôtures et portails**

➤ Clôtures

Les clôtures existantes de type traditionnel seront au maximum conservées.

Dans les secteurs UEa, UEb et UEc :

Les clôtures présentent une hauteur maximum de 2 mètres. Elles sont constituées par :

- un mur bahut de type longrine ou maçonnerie enduite de 0,60 m. de hauteur surmontée d'une grille rigide à maille rectangulaire de couleur grise montée sur ossature métallique, et doublée d'une haie vive
- des clôtures pleines, lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou du caractère des constructions édifiées sur l'unité foncière intéressée

Les clôtures ne devront pas faire obstacle à l'écoulement des eaux de ruissellement.

Le long du quai des Moulins et du boulevard Martelli, l'absence de clôtures est privilégiée. Si le pétitionnaire souhaite réaliser une clôture pour des raisons de sécurité ou pour limiter le stationnement des véhicules, alors celles-ci devront présenter une hauteur maximum de 0,80 m. et être édifiées en mur maçonné avec parements en pierres locales ou appareillage traditionnel et surmonté d'une grille métallique classique à barreaudage ou en fer plein.

Dans le secteur UEc, les clôtures des parcelles privées situées en limite administrative du port devront être, en matière de sûreté et de sécurité portuaire, conformes aux conditions particulières en vigueur : murs en maçonnerie enduite ou béton de 2,5m de hauteur, équipés de volets anti intrusifs ou autre dispositif suivant accord avec l'autorité portuaire.

➤ Portails

Les portails et portillons seront réalisés en bois ou métal naturel ou peint. Les teintes des portails et portillons seront conformes à la palette déposée en mairie.

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Normes imposées en matière de stationnement automobile :

	Norme imposée	Dispositions particulières
Industrie	1 place / 100m² de surface de plancher	Ce nombre pourra être augmenté sous condition d'être justifié par des besoins spécifiques nécessités par la pratique de certaines activités (services, clientèle et visiteurs...).
Entrepôt	1 place / 400m² de surface de plancher	
Bureaux	1 place / 50m² de surface de plancher	
Commerces	1 place / 50m² de surface de plancher*	

Artisanat et activités ne relevant pas des autres destinations	1 place / 60m² de surface de plancher	
Constructions et installations nécessaires aux services publics	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	

*En zone UEz (ZACom), il est exigé une mutualisation des stationnements entre les différentes unités commerciales qui s'y planteront.

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher), la place de stationnement est comptabilisée par tranche complète. Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

En cas d'impossibilité technique constatée par les services de la ville de réaliser les places de stationnement requises, le pétitionnaire 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 de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Pour les zones UEb et UEc :

Les stationnements seront prévus à l'arrière des constructions principales.

Normes imposées en matière de stationnement deux roues :

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les obligations en matière de stationnement deux-roues peuvent être adaptées ou levées, sur justification apportée dans le dossier de demande d'autorisation d'urbanisme, en fonction de la nature de l'équipement, du profil des usagers, de la fréquentation attendue, et de la présence de stationnements publics à proximité.

Les normes en matière de stationnement deux roues ne s'appliquent pas aux logements sociaux, ni à l'habitat individuel pour lequel des dispositions adaptées doivent être prévues.

Elles s'appliquent en cas de réhabilitation, sauf impossibilité technique.

Logements collectifs :

- Vélo : 1 place par logement réalisée dans un parc de stationnement facilement accessible depuis la voie publique de 5 m² minimum couvert (1.5 m²/vélo) :

- en rez-de-chaussée des constructions
- ou en extérieur

- 2 roues motorisés : dans les constructions à partir de 3 logements, 1 place pour 3 logements réalisée dans un parc de stationnement de 5 m² minimum couvert (2 m²/deux roues motorisés) :

Bureaux – Commerces – Equipements Publics :

1 place vélo + 1 place 2 roues motorisés par tranche complète de 50 m² de surface plancher, réalisées dans un parc de stationnement

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols et optimiser la gestion des eaux pluviales, l'aménagement des voies, chemins et stationnements doit privilégier l'utilisation de procédés et matériaux assurant la perméabilité du sol et le développement végétal.

➤ **Plantations :**

L'abattage des espèces suivantes est strictement interdit : azérolier, chêne vert, cèdre. La liste non exhaustive des espèces à planter, à ne pas planter et à ne pas abattre est mentionnées dans le cahier des prescriptions et recommandations.

Pour les arbres présents sur le terrain, chaque sujet supprimé devra être remplacé par un sujet d'une force (circonférence mesurée à 1m du sol) d'au moins 20/25 cm.

Les espaces libres de toute utilisation ou occupation du sol (constructions, accès, terrasses, parking..) doivent être traités en espaces verts et plantés d'un arbre de haute tige d'essence locale par tranche de 100m² d'espaces libres, et d'un arbre pour 4 places de stationnement. Leur implantation sera à privilégier sur les espaces de stationnement. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

➤ **Espaces de pleine terre :**

Le long de l'Avenue Martelli, les espaces entre l'alignement et les façades devront être laissés libres et traités en espaces verts sur une bande de 7 m minimum.

Une surface totale d'espaces de pleine terre de 15% minimum de la surface de l'unité foncière est imposée.

ARTICLE UE 14 – COEFFICIENTS D'OCCUPATION DES SOLS

Article supprimé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR).

ARTICLE UE 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'article 22 de la **Loi n°96-1236 du 30 décembre 1996 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie** prévoit l'obligation d'équiper les immeubles d'habitation ou à usage tertiaire de dispositifs permettant le choix ou le remplacement à tout moment de la vie du bâtiment, de tout type d'énergie. En outre, il conviendra dans la mesure du possible de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables.

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (Bâtiment Basse Consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant pour les nouvelles constructions ainsi que pour les bâtiments existants et sous réserve du respect des autres règles s'appliquant sur le territoire communal.

ARTICLE UE 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les nouvelles constructions doivent être raccordées au réseau des communications électroniques.

ZONE UP

Caractère de la zone

La zone UP correspond aux espaces destinés à l'accueil des ouvrages, bâtiments ou équipements nécessaires à l'exploitation du port de Sète ainsi que les commerces, industries, services et activités fluviales ayant vocation à améliorer, développer ou dynamiser ses activités.

La zone UP comprend de plus 3 sous-secteurs :

- un secteur UPa, partiellement couvert par le SPR, développé autour du bassin Orsetti où la hauteur est limitée à 25m
- un secteur UPb, couvert par le SPR, situé à la pointe de l'île Sud, la Criée et le Môle Saint Louis où la hauteur est limitée à 9 m.
- un secteur UPc situé au Barrou et concernant le Port Conchylicole Départemental où la hauteur est limitée à 4 m.

Rappel : les dispositions générales s'appliquent à toutes zones

ARTICLE UP1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Pour rappel, dans la zone inondable du PPRI, toute occupation et utilisation du sol exclue par les dispositions du PPRI joint en annexe du PLU est strictement interdite.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions ou la transformation de bâtiments existants pour un usage d'habitation non lié au fonctionnement, à la surveillance ou au gardiennage des établissements ou des installations portuaires.
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, le stationnement des caravanes, sauf celui visé à l'article UP2,
- les abris fixes ou mobiles utilisés à des fins d'habitation.
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, lorsque celle-ci n'est pas conforme aux règles du PLU
- les dépôts de toute nature (véhicules désaffectés, roulottes, caravanes, vracs...) non contrôlés qui ne sont pas liés à l'activité portuaire.
- les activités de restauration en zone UPc
- les constructions à destination d'hébergement hôtelier.

Dans les secteurs UPb et UPc :

- les constructions à usage d'habitation non liées au fonctionnement, à la surveillance ou au gardiennage des établissements et des installations portuaires.

ARTICLE UP2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Pour rappel, dans la zone inondable du PPRI, les conditions particulières édictées par le règlement du PPRI joint en annexe du PLU sont obligatoirement à respecter.

Sont soumises à conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions de l'article 5 des dispositions générales du présent règlement dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels ou technologiques, bruit) et délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU. Les dispositions les plus restrictives s'appliquent sur les dits-terrains.
- les constructions à usage de bureaux, à condition qu'elles soient nécessaires au développement des fonctions industrielles et portuaires.
- les travaux de dragage, d'endiguement et de remblaiement à condition qu'ils soient nécessaires au développement des fonctions industrielles artisanales et portuaires.

- les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises à déclaration ou à autorisation dans le cadre du régime des installations classées pour la protection de l'environnement ainsi que l'extension ou l'aménagement des installations classées existantes, ou susceptibles de l'être en raison de l'extension ou de l'aménagement projeté à condition que leur activité n'entraîne pas de risques ou nuisances incompatibles avec leur situation en zone portuaire.
- le stationnement des caravanes et l'installation de chapiteaux à condition qu'ils soient liés à une manifestation publique ou à une activité commerciale nécessaire au fonctionnement de la zone portuaire.

En secteur UP :

- les constructions et la réhabilitation de bâtiments à usage d'habitation à condition :
 - que leur présence ne compromette pas l'activité des entreprises et le bon fonctionnement général de la zone portuaire.
 - que leur présence soit liée au gardiennage des établissements et installations portuaires
 - qu'elles soient limitées à 70m² de surface de plancher et positionnées en dehors des périmètres SEVESO.

En secteur UPc :

- les aménagements ou équipements publics ainsi que les extensions des constructions existantes nécessaires au développement de l'activité de stockage, de production et de dégustation de coquillage conformément à l'arrêté préfectoral du 11 octobre 2011, sous condition que cette activité ne compromette pas l'activité conchylicole ou aquacole principale de l'exploitant.

ARTICLE UP 3 - ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE UP 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

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 réglementation en vigueur.

Assainissement

Eaux usées – Assainissement collectif

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduelles urbaines, doit être raccordé au réseau public d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

A défaut de possibilité de raccordement au réseau public d'assainissement, le recours à un dispositif autonome adapté à la nature géologique du sol concerné est autorisé. Celui-ci devra être conçu pour être raccordé au réseau public lorsqu'il sera réalisé.

Eaux usées non domestiques et industrielles

Le déversement d'eaux usées non domestiques au réseau public doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés, conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

Ces eaux non domestiques pourront être déversées au réseau public dans la mesure où ces déversements sont compatibles avec les conditions générales d'admissibilité des eaux non domestiques.

Eaux pluviales

Les grands principes généraux à respecter pour tout projet en termes de gestion des eaux pluviales sont les suivants :

- Conservation des cheminements naturels d'écoulement ;
- Non aggravation des vitesses d'écoulement et objectifs de ralentissement du ruissellement;
- Maintien des écoulements à l'air libre plutôt qu'en souterrain ;
- Réduction des pentes et allongement du cheminement de l'eau sur le projet dans la mesure du possible ;
- Profils en travers des voiries adaptés à une bonne gestion du ruissellement, garantissant le bon fonctionnement des usages des infrastructures mises en place sur la parcelle, (ex : interface entre voirie d'accès et rampes de parkings souterrains, ...) ;
- Positionnement des ouvrages de compensation en points bas des parcelles aménagées ;
- Minimisation de l'imperméabilisation ;

- Conformité avec le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Thau Ingril sur le volet qualitatif

Le choix du dispositif de rétention devra être fait en fonction des contraintes naturelles du terrain (nappe, perméabilité, pollution, pente, surface de la parcelle, etc...) et en fonction des infrastructures existantes disponibles (réseau pluvial disponible et capacité d'évacuation). **Les techniques d'infiltration à la parcelle sont à privilégier en premier lieu afin de limiter les rejets vers les réseaux publics existants.** Elles devront être mises en place en tenant compte des paramètres suivants :

- La profondeur et la variation du niveau de la nappe phréatique au droit de la parcelle ;
- La capacité d'absorption du sol (perméabilité) ;
- La topographie du site ;
- La qualité du sol (présence ou non de pollution) ;
- La qualité des eaux pluviales recueillies par l'ouvrage.

Il conviendra par ailleurs de respecter le cahier des prescriptions ainsi que le règlement d'intervention de Sète Agglopôle Méditerranée annexés au présent document.

Les dispositifs de traitement des eaux pluviales seront adaptés au fur et à mesure des projets en fonction du niveau exigé de qualité des eaux rejetées n'aggravant pas la qualité des eaux du milieu récepteur (réglementation en vigueur au moment du projet).

Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les raccordements aux lignes de distribution d'énergie et d'éclairage public, ainsi qu'aux câbles téléphoniques ou à la fibre optique doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UP 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article supprimé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR).

ARTICLE UP 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Dans un souci d'améliorer la performance énergétique des constructions, les distances d'implantation des constructions existantes par rapport aux voies et emprises publiques pourront être minorées de 0,20 m. afin de permettre la mise en œuvre d'isolations extérieures.

Les constructions doivent être implantées par rapport aux limites d'emprise des voies de façon telle que leur implantation et leur volume envisagés ne créent pas une gêne pour la circulation publique notamment en diminuant la visibilité à la sortie de la zone, et en fonction des impératifs techniques et des règlements de sécurité.

ARTICLE UP 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Dans un souci d'améliorer la performance énergétique des constructions, les distances d'implantation des constructions existantes par rapport aux limites séparatives pourront être minorées de 0,20 m. afin de permettre la mise en œuvre d'isolations extérieures.

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites de la zone UP au moins égale à la moitié de leur hauteur et jamais inférieure à 4 mètres, et sans préjudice des dispositions spéciales liées à la réglementation des établissements classés pour la protection de l'environnement et à la sécurité.

Le long des zones urbaines à vocation mixte (habitat / activités) et plus spécifiquement de la zone UB3, les constructions doivent être implantées à une distance des limites de la zone d'au moins 10 mètres.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les bâtiments ou dépôts qui sont destinés à être raccordés au fer par embranchement particulier.

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

Non réglementé

ARTICLE UP 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UP 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux engins de manutention et aux ouvrages nécessaires au fonctionnement des installations portuaires sur l'ensemble de la zone.

Des hauteurs spécifiques sont reportées aux documents graphiques.

La hauteur maximale des constructions ne devra pas excéder :

- 50 mètres en zone UP,
- 25 mètres en secteur UPa. Il est autorisé ponctuellement des hauteurs de 50 m sur une emprise limitée à 5% de l'emprise au sol construction sous réserve de l'accord du Ministère de la Défense.
- 9 mètres en secteur UPb,
- 4 mètres en secteur UPc.

ARTICLE UP 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Les constructions devront présenter une nature, une qualité et des teintes de matériaux de façade et de toiture adaptées à la fonction du bâtiment et à la pérennité de la construction.

Les clôtures seront de typologie industrielle de type béton ou métal rigide. Elles seront de teinte grise, sauf pour le projet de Pôle Passager (nouvelle gare maritime) et ses constructions connexes qui pourront y faire exception.

Elles devront être équipées de volets anti-intrusifs et être conformes aux conditions particulières en matière de sûreté et de sécurité portuaire.

ARTICLE UP 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé

ARTICLE UP 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols et optimiser la gestion des eaux pluviales, l'aménagement des voies, chemins et stationnements doit privilégier l'utilisation de procédés et matériaux assurant la perméabilité du sol et le développement végétal.

➤ **Plantations :**

L'abattage des espèces suivantes est strictement interdit : azérolier, chêne vert, cèdre. La liste non exhaustive des espèces à planter, à ne pas planter et à ne pas abattre est mentionnées dans le cahier des prescriptions et recommandations.

Pour les arbres présents sur le terrain, chaque sujet supprimé devra être remplacé par un sujet d'une force (circonférence mesurée à 1m du sol) d'au moins 20/25 cm.

Les espaces libres qui ne seraient pas nécessaires à l'exploitation de la zone devront être aménagés, plantés et entretenus de manière que la propreté, l'aspect et l'environnement du site d'activité soit amélioré.

Le long des zones urbaines à vocation mixte (habitat / activités) et plus spécifiquement de la zone UB3, un traitement paysagé adapté sera réalisé sur les espaces libres.

ARTICLE UP 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR).

ARTICLE UP 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'article 22 de la **Loi n°96-1236 du 30 décembre 1996 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie** prévoit l'obligation d'équiper les immeubles d'habitation ou à usage tertiaire de dispositifs permettant le choix ou le remplacement à tout moment de la vie du bâtiment, de tout type d'énergie. En outre, il conviendra dans la mesure du possible de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables.

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (Bâtiment Basse Consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant pour les nouvelles constructions ainsi que pour les bâtiments existants et sous réserve du respect des autres règles s'appliquant sur le territoire communal.

ARTICLE UP 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les nouvelles constructions doivent être raccordées au réseau des communications électroniques.



CHAPITRE 2 : LES ZONES A URBANISER

ZONE AU0

Caractère de la zone

Il s'agit du secteur de la zone urbaine du Pôle d'échange Multimodal à vocation mixte habitat, équipements publics et activités classé en zone RU1 et BU1 au PPRI en vigueur.

L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur est conditionnée à la mise en œuvre des conditions de révision prévues par le règlement de zone du PPRI, à la capacité effective des réseaux d'eau potable et par la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

L'ouverture à l'urbanisation ne pourra y être autorisée qu'à l'occasion d'une modification du P.L.U.

La zone est couverte par le SPR, qui vaut Servitude d'Utilité Publique.

Rappel : les dispositions générales s'appliquent à toutes zones

ARTICLE AU0 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Pour rappel, dans la zone inondable du PPRI, toute occupation et utilisation du sol exclue par les dispositions du PPRI joint en annexe du PLU est strictement interdite.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, à l'exploitation agricole et forestière
- les constructions à usage artisanal,
- les constructions à usage d'habitation,
- les constructions à usage de commerce et de service,
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier ;
- les constructions à destination agricole ou forestière ;
- les dépôts de toute nature (feraille, véhicules accidentés ou usagés, bateaux et déchets divers , etc...) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines à l'exception de ceux nécessaires à l'activité portuaire et limités aux limites administratives du Port.
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol,
- les terrains aménagés de camping et de caravanage, permanents ou saisonniers - les habitations légères de loisirs,
- les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances,
- le stationnement des caravanes,
- les parcs d'attractions,
- les constructions précaires, chalets (préfabriqués), containers,
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans
- Les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites conformément à la réglementation en vigueur, aux fins de protéger les biens et les personnes contre les risques, dans les secteurs soumis à des risques naturels ou technologiques délimités au plan de zonage ou en annexe du PLU.

ARTICLE AU0 2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés les occupations et utilisations du sols suivantes, sous conditions :

- les affouillements et les exhaussements du sol prévus par le règlement des zones RU1 et BU1 du PPRI en vigueur
- l'extension des bâtiments existants, sous condition du respect des règles du PPRI en vigueur et qu'elles ne dépassent pas 10% de la surface de plancher initiale de la construction sans pouvoir dépasser 50 m².
- les constructions de toute nature, les dépôts ainsi que les constructions réalisés par l'exploitant sous condition d'être nécessaires du fonctionnement du service public ferroviaire.

ARTICLE AU0 3 - ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE AU0 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE AU0 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Article supprimé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové.

ARTICLE AU0 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Non réglementé.

ARTICLE AU0 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementé.

ARTICLE AU0 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE AU0 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AU0 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE AU0 11 - ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé.

ARTICLE AU0 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé.

ARTICLE AU0 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE AU0 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové.

ARTICLE AU0 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE AU0 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

ZONE AUE0

Caractère de la zone

Il s'agit du secteur de la zone urbaine du Pôle d'échange Multimodal à vocation d'activités artisanales et tertiaires classé en zone RU1 et BU1 au PPRI en vigueur.

L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur est conditionnée à la mise en œuvre des conditions de révision prévues par le règlement de zone du PPRI et par la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

L'ouverture à l'urbanisation ne pourra y être autorisée qu'à l'occasion d'une modification du P.L.U.

La zone est couverte par le SPR, qui vaut Servitude d'Utilité Publique.

ARTICLE AUE0 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Pour rappel, dans la zone inondable du PPRI, toute occupation et utilisation du sol exclue par les dispositions du PPRI joint en annexe du PLU est strictement interdite.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, à l'exploitation agricole et forestière
- les constructions à usage artisanal,
- les constructions à usage d'habitation,
- les constructions à usage de commerce et de service,
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier ;
- les constructions à destination agricole ou forestière ;
- les dépôts de toute nature (feraille, véhicules accidentés ou usagés, bateaux et déchets divers , etc...) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines à l'exception de ceux nécessaires à l'activité portuaire et limités aux limites administratives du Port.
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol,
- les terrains aménagés de camping et de caravanage, permanents ou saisonniers - les habitations légères de loisirs,
- les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances,
- le stationnement des caravanes,
- les parcs d'attractions,
- les constructions précaires, chalets (préfabriqués), containers,
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans
- les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites conformément à la réglementation en vigueur, aux fins de protéger les biens et les personnes contre les risques, dans les secteurs soumis à des risques naturels ou technologiques délimités au plan de zonage ou en annexe du PLU.

ARTICLE AUE0 2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Pour rappel, dans la zone inondable du PPRI, les conditions particulières édictées par le règlement du PPRI joint en annexe du PLU sont obligatoirement à respecter.

Sont autorisés sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les affouillements et les exhaussements du sol prévus par le règlement des zones RU1 et BU1 du PPRI en vigueur
- l'extension des bâtiments existants, sous condition du respect des règles du PPRI en vigueur et qu'elles ne dépassent pas 10% de la surface de plancher initiale de la construction sans pouvoir dépasser 50 m².
- les constructions de toute nature, les dépôts ainsi que les constructions réalisés par l'exploitant sous condition d'être nécessaires du fonctionnement du service public ferroviaire.

ARTICLE AUE0 3 - ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE AUE0 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE AUE0 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Article supprimé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové.

ARTICLE AUE0 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Non réglementé.

ARTICLE AUE0 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementé.

ARTICLE AU0 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE AUE0 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AUE0 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE AUE0 11 - ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé.

ARTICLE AUE0 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé.

ARTICLE AUE0 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE AUE0 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové.

ARTICLE AUE0 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE AUE0 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.



CHAPITRE 3 : LES ZONES AGRICOLES

ZONE A

Caractères de la zone :

Cette zone comprend les terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur et du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Elle est destinée à l'activité agricole et aux constructions liées et nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole.

Les zones agricoles de la commune sont toutes situées en coupure d'urbanisation au titre de l'article L121-22 du code de l'urbanisme.

ARTICLE A 1. - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Pour rappel, dans la zone inondable du PPRI, toute occupation et utilisation du sol exclue par les dispositions du PPRI joint en annexe du PLU est strictement interdite.

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A2 sont interdites et notamment :

- les constructions nouvelles à usage d'habitations (non comprises les habitations légères et mobiles de loisirs non permanentes : mobil-home, caravanes, etc),
- les constructions nouvelles à usage d'hébergement hôtelier ou para-hôtelier (hôtels, motels, villages de vacances, HLL et parcs résidentiels de loisirs, campings et autres installations liées à l'hébergement touristique),
- les constructions nouvelles à usage de bureaux ou de services,
- les constructions nouvelles à usage de commerce,
- les constructions nouvelles à usage d'artisanat,
- les constructions nouvelles à usage d'industrie (y compris les lotissements industriels),
- les constructions nouvelles à usage d'entrepôts commerciaux (constructions destinées au stockage de marchandises et de matériel),
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, lorsque celle-ci n'est pas conforme aux règles du PLU.

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

Pour rappel, dans la zone inondable du PPRI, les conditions particulières édictées par le règlement du PPRI joint en annexe du PLU sont obligatoirement à respecter.

Sont autorisés sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- la réhabilitation des constructions existantes nécessaires à l'activité agricole.
- l'extension mesurée des constructions existantes sous conditions qu'elles soient nécessaires à l'activité agricole et qu'elles ne dépassent pas 10% de la surface de plancher initiale de la construction sans pouvoir dépasser 50 m².
- l'extension des constructions existantes sous condition qu'il n'y ait pas de changement de destination et de création de logement supplémentaire.
- l'extension des constructions existantes à vocation agricole en coupure d'urbanisation sous condition qu'elle soit réalisée à l'intérieur d'un ensemble groupé de bâtiments.
- le changement de destination des constructions d'intérêt patrimonial ou architectural au titre de l'article L.151-11-2 du code de l'urbanisme identifiées aux documents graphiques et à l'annexe 6.13, sous condition d'être dédié à des activités d'agro-tourisme, au commerce ou à l'artisanat et à condition de ne pas compromettre l'activité agricole principale.
- le changement de destination des constructions d'intérêt patrimonial ou architectural au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme identifiées aux documents graphiques et à l'annexe 6.13 pour des activités d'agro-tourisme à vocation d'hébergement sous condition :
 - que celle-ci ne se situent pas en zone inondable « rouge » du PPRI
 - que l'activité agricole principale ne soit pas compromise

- les travaux nécessaires à la gestion, à l'entretien et à l'exploitation des infrastructures routières et ferroviaires à condition du respect des dispositions du PPRI en la matière.

La restauration des ruines prévue au deuxième alinéa de l'article L.111-23 du code de l'urbanisme est autorisée pour les bâtiments suivants :

- 4^e Mas domaine de Listel (fiche n°16 annexe 6.8.b Bâti d'intérêt patrimonial),
- 5^e Mas domaine de Listel (fiche n°17 annexe 6.8.b Bâti d'intérêt patrimonial),
- Maisonnnette de Capite (fiche n° 18 annexe 6.8.b Bâti d'intérêt patrimonial),
- Héricourt (fiche n° 19 annexe 6.8.b Bâti d'intérêt patrimonial).

ARTICLE A3 – ACCES ET VOIRIE

Desserte

Les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

Accès

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

ARTICLE A4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction 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.

Eaux usées

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

A défaut de possibilité de raccordement au réseau public d'assainissement, le recours à un dispositif autonome adapté à la nature géologique du sol concerné est autorisé. Celui-ci devra être conçu pour être raccordé au réseau public lorsqu'il sera réalisé.

Le déversement des effluents autres que les eaux usées domestiques, émanant des activités agricoles est soumis à autorisation préalable.

Collecte des déchets

Les dispositions relevant de la collecte des déchets devront être conforme au règlement de collecte de SAM joint en annexe.

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article supprimé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR).

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

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Dans un souci d'améliorer la performance énergétique des constructions, les distances d'implantation des constructions existantes par rapport aux voies et emprises publiques pourront être minorées de 0,20 m. afin de permettre la mise en œuvre

d'isolations extérieures.

Sauf dispositions contraires portées aux documents graphiques (marges de recul), les constructions doivent être édifiées à une distance minimum de :

- 15 m minimum de l'axe des routes départementales,
- 10 m de l'axe des autres voies,
- 10 m de la limite de l'emprise ferroviaire.

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

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives.

Pour les constructions non implantées en limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus bas de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points, sans être inférieure à 4 mètres.

Dans un souci d'améliorer la performance énergétique des constructions, les distances d'implantation des constructions existantes par rapport aux limites séparatives pourront être minorées de 0,20 m. afin de permettre la mise en œuvre d'isolations extérieures.

Les installations classées soumises à autorisation devront être implantées à au moins 100 m des limites parcellaires.

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

Non réglementé

ARTICLE A 9. - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE A 10. - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum des constructions est fixée à 7 mètres à l'égout des toitures pour les bâtiments destinés à l'habitation, et à 10 mètres pour les autres constructions.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Pour rappel : le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (cf. art. R111-27 du code de l'urbanisme)

ARTICLE A 12 – 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 de desserte sur l'unité foncière même.

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

Les constructions, voies d'accès et aires de stationnement doivent être implantées de manière à préserver les arbres ou ensembles végétaux de grande valeur.

ARTICLE A 14. - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR).

ARTICLE A 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'article 22 de la **Loi n°96-1236 du 30 décembre 1996 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie** prévoit l'obligation d'équiper les immeubles d'habitation ou à usage tertiaire de dispositifs permettant le choix ou le remplacement à tout moment de la vie du bâtiment, de tout type d'énergie. En outre, il conviendra dans la mesure du possible de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables.

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (Bâtiment Basse Consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant pour les nouvelles constructions ainsi que pour les bâtiments existants et sous réserve du respect des autres règles s'appliquant sur le territoire communal.

ARTICLE A 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les nouvelles constructions doivent être raccordées au réseau des communications électroniques.



CHAPITRE 4 : LES ZONES NATURELLES

ZONE N

Caractère de la zone :

La zone N recouvre les espaces naturels remarquables qui font l'objet d'une protection particulière en raison notamment de la qualité des sites et paysages ou de leur rôle dans la fonctionnalité écologique du territoire communal.

La zone N, partiellement couverte par le SPR, comprend toutefois plusieurs secteurs pouvant accueillir une constructibilité limitée ou un type d'occupation et d'utilisation du sol spécifique :

- ➔ **le secteur NL**, partiellement couvert par le SPR, qui correspond aux espaces remarquables terrestres ou maritimes au titre de l'article L.121-23 du Code de l'Urbanisme ainsi qu'aux plages naturelles et plages naturelles pouvant recevoir des aménagements légers tels que définis par l'article R121-5 du Code de l'urbanisme, sur le lido de Sète à Marseillan (plages de la Baleine, des Trois digues, du Jalabert, du Castellas et de Vassal).
- ➔ **le secteur NLc** qui correspond aux plages urbaines du Lazaret, de la Corniche, de la Fontaine et à la plage équipée du Lido, au sein duquel les lots des concessions de plage sont spécifiquement autorisés,
- ➔ **le secteur Ne** correspondant à l'entrée de ville Ouest de Sète. Il s'agit d'une zone destinée à assurer la protection contre les nuisances, notamment routières ainsi qu'à l'aménagement paysager des abords de l'axe routier ouest de pénétration dans la ville,
- ➔ **le secteur Ng** correspondant à la zone de loisirs et de sport du Pont Levis dans lequel la reconstruction à l'identique des bâtiments est autorisée sous condition de respecter la même implantation, le même gabarit, la même hauteur de construction,
- ➔ **le secteur Nf** correspondant à une zone de protection d'une plante rare,
- ➔ **le secteur Nc** correspondant au camping du Castellas.

Rappel : les dispositions générales s'appliquent à toutes zones

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Pour rappel, dans la zone inondable du PPRI, toute occupation et utilisation du sol exclue par les dispositions du PPRI joint en annexe du PLU est strictement interdite.

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2 sont interdites et notamment :

- les constructions nouvelles à usage d'habitations (non comprises les habitations légères et mobiles de loisirs non permanentes : mobil-home, caravanes, etc),
- les constructions nouvelles à usage d'hébergement hôtelier ou para-hôtelier (hôtels, motels, villages de vacances, HLL et parcs résidentiels de loisirs, campings et autres installations liées à l'hébergement touristique) en dehors de la zone Nc.
- les constructions nouvelles à usage de bureaux ou de services,
- les constructions nouvelles à usage de commerce,
- les constructions nouvelles à usage d'artisanat,
- les constructions nouvelles à usage d'industrie (y compris les lotissements industriels),
- les constructions nouvelles à usage d'entrepôts commerciaux (constructions destinées au stockage de marchandises et de matériel),
- sauf dans la zone Ng, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans n'est pas autorisée lorsque celle-ci n'est pas conforme aux règles du PLU.

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

Pour rappel, dans la zone inondable du PPRI, les conditions particulières édictées par le règlement du PPRI joint en annexe du PLU sont obligatoirement à respecter.

- **Dans tous les secteurs N sont autorisés :**

- la réhabilitation de bâtiments sous réserve de ne pas altérer la valeur écologique et paysagère du site et de ne présenter aucun risque de nuisance de quelque nature que ce soit pour le milieu naturel
- le changement de destination des constructions existantes. Pour les zones N situées dans la coupure d'urbanisation du Lido identifiée au titre de l'article L.121-22 du code de l'urbanisme, ce changement de destination est limité aux constructions d'intérêt patrimonial ou architectural au titre de l'article L.151-11-2° du code de l'urbanisme identifiées aux documents graphiques et à l'annexe 6.13, sous condition que ce changement soit limité à une vocation d'agro-tourisme, au commerce ou à l'artisanat et à condition de ne pas compromettre l'activité agricole principale.
- le changement de destination des constructions d'intérêt patrimonial ou architectural au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme identifiées aux documents graphiques et à l'annexe 6.13, pour des activités d'agro-tourisme à vocation d'hébergement sous condition :
 - que celles-ci ne se situent pas en zone inondable « rouge » du PPRI.
 - que l'activité agricole principale ne soit pas compromise
- les constructions et installations à condition d'être nécessaires aux services publics et situées en dehors de la coupure d'urbanisation du Lido
- les affouillements de sol répondant à des impératifs techniques compatibles avec le caractère de la zone tels que la lutte contre les inondations.
- les aménagements légers et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public d'espaces naturels, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.
- les travaux nécessaires à la gestion, à l'entretien et à l'exploitation des infrastructures routières et ferroviaires à condition du respect des dispositions du PPRI en la matière.
- l'extension mesurée des constructions existantes à usage de commerce, en dehors de la coupure d'urbanisation, à raison d'une seule demande et dans la limite de 20% de l'emprise au sol existante.

- **En secteur NL sont autorisés :**

- au sein de la bande des 100 m, les services publics ou activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau au titre de l'article L.121-17 du code de l'urbanisme.
- le changement de destination des constructions existantes, sous conditions de répondre aux besoins d'activités nécessitant la proximité immédiate de l'eau et de ne pas engendrer une augmentation du volume bâti.
- les aménagements légers lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux. Sont considérés comme aménagements légers, au titre de l'article R.121-5 du Code de l'Urbanisme :
 - a) Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les équipements légers et démontables nécessaires à leur préservation et à leur restauration, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;
 - b) Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;
 - c) La réhabilitation des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;
 - d) A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :
 - Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la

fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R420-1 n'excèdent pas de 50 mètres carrés ;

- Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;
- A la condition que leur localisation dans ces espaces corresponde à des nécessités techniques, les canalisations nécessaires aux services publics ou aux activités économiques, dès lors qu'elles sont enfouies et qu'elles laissent le site dans son état naturel après enfouissement, et que l'emprise au sol des aménagements réalisés n'excède pas cinq mètres carrés.

e) Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.

f) Les équipements d'intérêt général nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux.

Les aménagements mentionnés aux a, b et d et les réhabilitations et extensions prévues au c du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

Ces aménagements légers ne seront autorisés, en application de l'article L.121-24 du code de l'urbanisme, selon leur importance et leur incidence sur l'environnement, qu'après enquête publique dans les cas prévus par les articles R. 123-1 à R. 123-33 du code de l'environnement.

• **En secteur NLc sont autorisés uniquement :**

- les occupations autorisées en NL,
- les lots des concessions d'occupation du Domaine Public Maritime, dans le cadre du service public des bains de mer, afin de mettre à disposition du public des services de location de matériel de plage (sous condition de ne pas générer de nuisances incompatibles avec l'environnement résidentiel proche), des services de restauration, des activités de loisirs en bord de mer, (à l'exception des activités motorisées incompatibles avec l'environnement résidentiel proche).

Ces lots des concessions d'occupation du Domaine Public Maritime ne seront autorisés, selon leur importance et leur incidence sur l'environnement, qu'après enquête publique dans les cas prévus par les articles R. 123-1 à R. 123-33 du code de l'environnement et doivent respecter le cahier des charges des concessions de plage de la commune de Sète.

• **En secteur Ng sont autorisés :**

- les équipements et ouvrages publics destinés à lutter contre le bruit ainsi que ceux nécessaires aux aménagements routiers, à l'écoulement des eaux pluviales aux aménagements paysagers (buttes, plantations), aux pistes cyclables.
- les installations provisoires pour l'accueil d'activités liées aux loisirs
- la reconstruction à l'identique des bâtiments existants
- les installations légères sur les aires de Loisirs
- les installations techniques nécessaires aux équipements d'intérêt général.

• **En secteur Ne sont autorisés :**

- les équipements et ouvrages publics destinés à lutter contre le bruit ainsi que ceux nécessaires aux aménagements routiers, à l'écoulement des eaux pluviales aux aménagements paysagers (plantations), aux pistes cyclables.

• **En secteur Nf, sont autorisés :**

- les travaux nécessaires à préserver le biotope de la plante protégée dans le secteur Nf, en conformité avec l'arrêté préfectoral du 29 Octobre 1997.

• **En secteur Nc, sont autorisés :**

- les occupations et utilisations du sol strictement nécessaires au maintien des activités de camping-caravaning en place à condition :

- que ces occupations ou installations ne menacent pas la cohérence paysagère de la zone
- qu'elles n'entraînent aucune augmentation de capacité ou de périmètre du camping au regard de celle mesurée à la date d'approbation du PLU,
- qu'elles soient implantées en dehors de la bande des 100 m. inconstructibles.

ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, de caractéristiques suffisantes, et répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Elles doivent dans tous les cas permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination. Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

ARTICLE N 4 –DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction 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.

Eaux usées

Toute construction ou installation à usage d'habitation existante ou abritant des activités, doit, pour l'évacuation des eaux résiduaires, être raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

En l'absence de réseau ou dans l'attente de sa réalisation, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes du zonage d'assainissement approuvé est admis sous réserve d'être conçu de manière à pouvoir être débranché et la construction directement raccordée au réseau une fois celui-ci réalisé.

Pour les **concessions de plage**, le raccordement aux réseaux d'eau potable et d'eaux usées est obligatoire.

Collecte des déchets

Les dispositions relevant de la collecte des déchets devront être conforme au règlement de collecte de SAM joint en annexe.

ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article supprimé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR).

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

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Dans un souci d'améliorer la performance énergétique des constructions, les distances d'implantation des constructions existantes par rapport aux voies et emprises publiques édictées dans chaque zone pourront être minorées de 0,20 m. afin de permettre la mise en œuvre d'isolations extérieures.

Sauf indication contraire portée aux documents graphiques et sauf pour les concessions de plage ne pouvant s'implanter que sur le Domaine Public Maritime, les constructions doivent s'implanter à au moins 100m des plus hautes eaux et :

- à un minimum de 25m de l'axe des routes à grandes circulation
- à un minimum de 15m de l'axe des autres voies

ARTICLE N 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives.

Pour les constructions non implantées en limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus bas de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points, sans être inférieure à 4 mètres.

Dans un souci d'améliorer la performance énergétique des constructions, les distances d'implantation des constructions existantes par rapport aux limites séparatives pourront être minorées de 0,20 m. afin de permettre la mise en œuvre d'isolations extérieures.

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

Non réglementé

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

La hauteur des constructions est limitée à 4 mètres (HF). La hauteur maximale des constructions (HT) est elle limitée à 5m.

Cette hauteur maximale ne s'applique pas aux installations techniques nécessaires aux équipements d'intérêt général.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Pour rappel : le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (cf. art. R111-27 du code de l'urbanisme)

Le cahier des prescriptions architecturales pour les établissements de plage doit être respecté.

Dans l'ensemble de la zone, et à l'exception des cas listés dans l'article L371-2 du code de l'environnement, les clôtures doivent être posées 30 centimètres au-dessus de la surface du sol, et sont d'une hauteur limitée à 1,20 mètre. Elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune.

ARTICLE N 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement de l'ensemble des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme. Toute demande de défrichement y est irrecevable. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

En secteur NLc : la revégétalisation présente sur l'arrière plage de la Corniche doit être protégée (la végétation joue en effet un rôle crucial en fixant le sable et en consolidant les cordons dunaires). Ainsi, les pratiques de nettoyage mécanisé y sont proscrites au profit d'un nettoyage raisonné. Les aménagements des axes de circulation piétonne et d'accès à la plage doivent éviter le piétinement de ces zones enherbées par des ganivelles, corde guide-fil, platelages, etc...

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR).

ARTICLE N 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'article 22 de la **Loi n°96-1236 du 30 décembre 1996 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie** prévoit l'obligation d'équiper les immeubles d'habitation ou à usage tertiaire de dispositifs permettant le choix ou le remplacement à tout moment de la vie du bâtiment, de tout type d'énergie. En outre, il conviendra dans la mesure du possible de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables.

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (Bâtiment Basse Consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant pour les nouvelles constructions ainsi que pour les bâtiments existants et sous réserve du respect des autres règles s'appliquant sur le territoire communal.

ARTICLE N 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les nouvelles constructions doivent être raccordées au réseau des communications électroniques.



TITRE III: ANNEXES DU RÈGLEMENT

ANNEXE 1 : LEXIQUE

Quelques définitions et dispositions diverses applicables à toutes les zones :

Accès : Il s'agit de la limite (telle que portail ou porte de garage) donnant directement sur la voie, ou de la limite donnant sur une portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage) par laquelle les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet depuis la voie de desserte.

Alignement : limite existante ou projetée entre le domaine public et le domaine privé.

Annexe : bâtiment ou partie de bâtiment dont l'usage ne peut être qu'accessoire à celui de la construction principale régulièrement autorisée dans la zone (liste d'exemples non exhaustive : abris bois, abris de jardin, locaux piscines, locaux techniques, préau, abris...). Les constructions à usage agricole ne sont pas des annexes.

Clôture : une clôture est ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées. Elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés.

Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement.

Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du code de l'urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation – espace activité – espace cultivé ; etc....

Construction :

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme, en sous-sol ou en surface. La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres...) et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines...

Construction à usage d'hébergement hôtelier : il s'agit des constructions qui comportent, outre le caractère temporaire de l'hébergement, le minimum d'espaces communs propres aux hôtels (restaurant, blanchisserie, accueil,...).

Construction et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : il s'agit des destinations correspondant aux catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public,
- les crèches et haltes garderies,
- les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire,
- les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche et d'enseignement supérieur,
- les établissements pénitentiaires,
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur) ; cliniques, maisons de retraites (EHPAD)....,
- les établissements d'action sociale,
- les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique,
- les établissements sportifs à caractère non commercial,
- les lieux de culte,
- les parcs d'exposition,
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transport, postes, fluides, énergie, télécommunication,...) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets,...),

Emprise au sol : L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus, Les surfaces des bassins des piscines, y compris les murs du bassin, et les margelles, seront prises en compte dans le calcul de l'emprise au sol.

Les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au sol naturel ne sont pas comprises dans l'emprise au sol.

Espaces boisés classés :

Dans les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation

du sol de nature à compromettre la conservation, la protection et la création de boisements est interdite au titre de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés, et les défrichements sont interdits.

Espace de pleine terre :

Il s'agit de la partie de l'unité foncière libre de toute utilisation ou occupation du sol (constructions, structures, abris, cuves, terrasses, piscines et bassins, voies et chemins, stationnement de véhicules et autres stockage de produits et matériaux). Sauf règlement de zone contraire, ces espaces doivent correspondre à des espaces de pleine terre au sol, où la continuité entre le sol et le sous-sol est assurée.

Leur présence doit permettre de favoriser le développement de la flore et de la faune, réduire les pics thermiques et pollutions de l'air, et optimiser la gestion des eaux pluviales sur les espaces libres.

Ces espaces doivent présenter des dimensions, configurations au sol et de hauteur, et qualité de terre rapportée si nécessaire, permettant un développement complet des plantations définies au règlement de chaque zone.

Sont admis dans le décompte les sols recouverts d'un paillage organique ou minéral perméable posé directement sur la terre, sans interposition d'une membrane, toile de paillage ou géotextile continue, et n'entravant pas les plantations.

Sont exclus du décompte les espaces recouverts d'un revêtement synthétique ou d'une membrane séparatrice, les sols sur dalle/plancher et, plus généralement, tout espace ne répondant pas aux critères de continuité pédologique et d'infiltration.

Extension : L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la façade existante.

Hauteur maximale des constructions :

Hormis indication contraire mentionnée aux articles 10 spécifiques des zones, la hauteur des constructions s'apprécie par rapport au terrain naturel, c'est à dire au terrain existant avant tous travaux.

Les vides sanitaires ne sont pas comptabilisés comme sous-sols dès lors que leur hauteur ne dépasse pas 90 cm.

Il est défini 2 types de hauteurs pour les constructions :

✓ Une hauteur de façade indiquée HF dans le document.

La hauteur de façade HF correspond :

- lorsque la construction est recouverte d'une toiture à pans, à la hauteur entre le terrain naturel et la base de la toiture (égout du toit). La hauteur HF ne s'apprécie donc pas sur un mur pignon.
- lorsque la construction est recouverte d'un toit plat (y compris par une terrasse accessible) ou de pente inférieure à 10%, à la hauteur entre le terrain naturel et le sommet de l'acrotère.

La hauteur HF des constructions telle que définie ci-avant s'apprécie en tous points des façades d'une construction par rapport au sol naturel situé à l'aplomb de ces points.

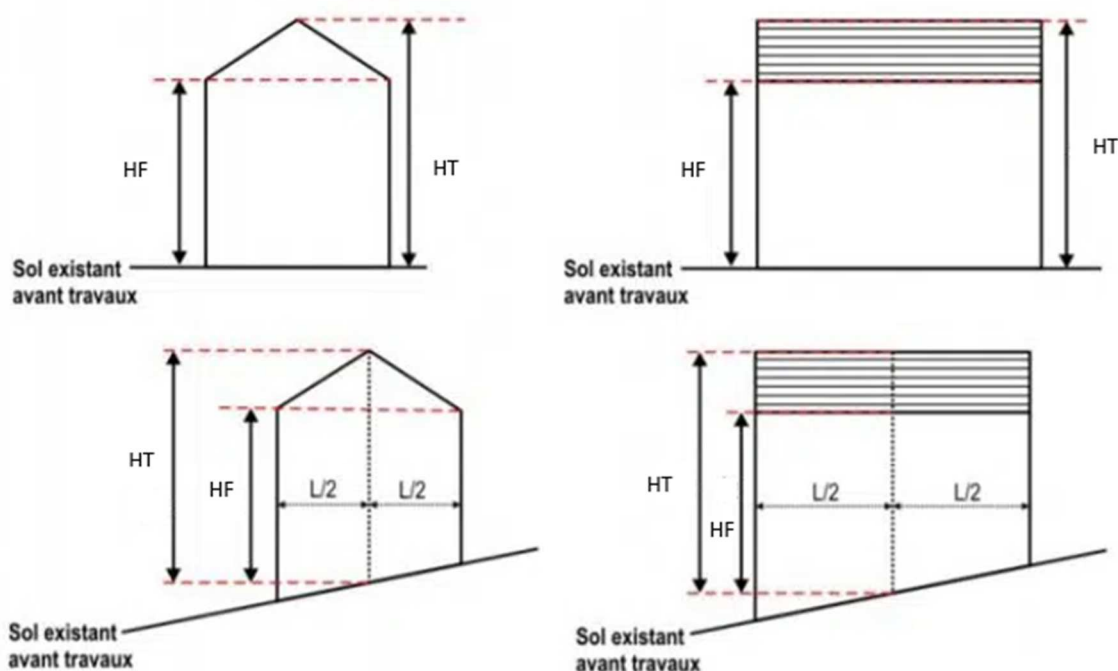
✓ Une hauteur totale indiquée HT dans le document.

La hauteur totale HT correspond à la hauteur maximale de la construction, en tenant compte de la hauteur de la toiture, ou de tout élément qui la surmonte, à l'exception des éléments techniques tels que cheminées, gaines de ventilation, antennes, installations thermiques,...

La hauteur HT des constructions se mesure entre le point le plus haut du bâtiment et le point du terrain naturel qui en est situé à la verticale.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est calculée à partir du milieu de la façade. Si la construction est très longue, la façade peut être divisée en sections n'excédant pas 15 mètres de longueur et la hauteur de chaque section est calculée à partir du milieu de chacune d'elles.

La hauteur des constructions peut être majorée dans la limite de 1m dans le cas où une côte de seuil est imposée en raison du risque d'inondation.



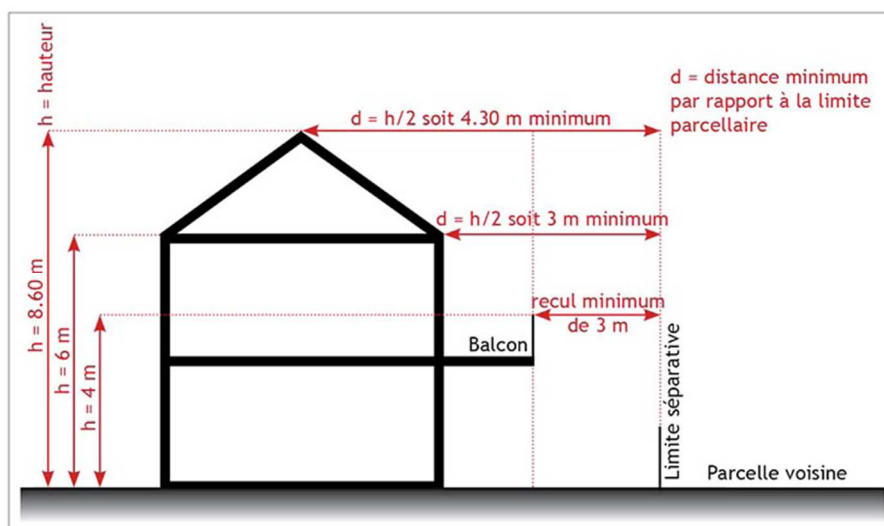
Hauteur relative des constructions :

Devant le débouché d'une voie ou d'un espace public, la hauteur maximale autorisée est calculée en fonction de l'alignement fictif qui joint les deux angles des alignements du débouché.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Elle est définie par l'expression d'un rapport entre 2 variables :

- la variable L : distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire
- la variable H : différence d'altitude entre le point de référence pris sur le bâtiment et le point le plus bas de la limite séparative



Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques : Les articles 6 des différentes zones s'appliquent aux limites qui séparent un terrain d'une voie publique ou privée ou une emprise qui a pour fonction de permettre la circulation générale (places, parvis,...). Les articles 6 des différentes zones ne s'appliquent également pas aux constructions ou parties de constructions situées au-dessous du terrain naturel et non apparentes à l'achèvement de la construction. Lorsqu'un emplacement réservé de voirie (à élargir ou à créer) est figuré aux documents graphiques, les conditions d'implantation mentionnées à l'article 6 des différentes zones s'appliquent par rapport à la limite d'emprise de cet emplacement

réservé.

L'article 6 devra s'appliquer en tenant compte du prolongement de voies à créer figurant au document graphique.

Installation :

Une installation est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace non utilisable par l'Homme. Les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, poste de transformation, canalisations ...), et les murs et clôtures entrent dans le champ de cette définition.

Loggia : Une loggia est un élément architectural se présentant sous la forme d'un renforcement en retrait de façade formant un espace couvert, comportant une fermeture au moins sur l'une de ses faces.

Menuiseries : les surfaces menuisées en façade d'immeuble comprennent les fenêtres, porte- fenêtre et châssis, les fermetures (volets ou persiennes).

Mur de soutènement : un mur de soutènement a pour objet de maintenir les terres lorsque les sols des deux fonds riverains ne sont pas au même niveau. Même si le mur a été construit en limite de propriété, il constitue, en raison de sa fonction, un mur de soutènement et non un mur de clôture. Ainsi, les dispositions relatives aux clôtures ne lui sont pas applicables. En revanche, ne constitue pas un mur de soutènement mais un mur de clôture celui qui n'a pas pour objet de corriger les inconvénients résultant de la configuration naturelle du terrain mais qui a pour but de permettre au propriétaire de niveler sa propriété après apport de remblais. Le mur de soutènement peut être surmonté d'une clôture qui est soumise au régime des clôtures.

Place commandée : Une place de stationnement commandée est une place qui n'est pas accessible directement depuis la voie de desserte mais en passant par une autre place de stationnement

Plantations : Les plantations imposées dans chaque zone doivent pouvoir se développer jusqu'à une taille adulte; les arbres abattus doivent être remplacés par des sujets d'une force d' au moins 20/25 cm (circonférence de son tronc mesurée à 1m du sol).

Réhabilitation : La réhabilitation correspond aux travaux visant à remettre aux normes actuelles une construction ancienne sans changer de destination, en conservant ses caractéristiques architecturales.

Sol naturel : il s'agit du sol existant avant travaux.

Terrain ou unité foncière : ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire non séparé par une voie.

ANNEXE 2 : CAHIER DES PRESCRIPTIONS ET RECOMMANDATIONS RELATIVES AUX ESPACES VERTS

RECOMMANDATIONS POUR LA PRESERVATION DES ESPACES NATURELS ET PLANTES SUR LE MONT SAINT CLAIR (ZONES UD1, UD1a, UD1v, UD2 ET UD2v) - VISION D'ENSEMBLE

Le mont Saint-Clair se place dans un contexte géographique typique de la garrigue méditerranéenne, riche de son cortège floristique traditionnel.

Sa position de quasi-insularité ne semble pas avoir spécialement modifié ce cortège floristique, si ce n'est l'exception de l'écotype adopté au sol calcaire d'*Anthyllis barba jovi*.

Le boisement actuel semble être en majorité artificiel en particulier pour les résineux (*Pinus halepensis*). La prédominance de cette espèce s'explique par son caractère pionnier et par le fait que son introduction s'est réalisée, à l'issue d'une époque où l'ensemble du mont Saint-clair avait été maintenu déboisé.

De nombreux autres conifères (*Pinus pinea*, *Pinus nigra*, *Cédrus atlantica*) sont d'introduction plus récente (vraisemblablement fournis par les pépinières départementales) et montrent pour les *Pinus nigra*, les limites de leur adaptation suite aux étés 2003 et 2005.

Le boisement d'origine du mont Saint-CLAIR était certainement composé d'une structure typique de chênes verts (*Quercus ilex*) et de Genévriers Cade (*Juniperus oxycedrus*) accompagnés d'une strate arbustive composée de chênes kermès (*Quercus coccifera* et Genêt Scorpion (*Genista scorpius*) filaires (*Phyllaria* sp), etc ; ...

Sont à remarquer aussi les nombreux Azeroliers (*Crataegus azarolus*) dont certains sont probablement centenaires, Ces arbrisseaux cultivés pour leurs fruits sont à préserver absolument.

De par sa couverture principalement réalisée à base d'arbres et arbustes à feuillage persistants, le mont Saint-Clair possède un caractère intemporel, où le rythme des saisons n'est que peu sensible visuellement. Ce caractère doit être préservé car il crée, même de manière inconsciente, l'habillage coloré du point de repère géographique.

PRESCRIPTIONS APPLICABLES A TOUTES LES ZONES :

Les plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espèces adaptées à l'environnement en bordure d'étang doivent être privilégiées.

Les espèces préconisées (essences locales adaptées au climat sétois, rustiques, résistantes à la sécheresse, aux vents et à la salinité) et les essences proscrites sont listées ci-après..

Les haies d'arbustes/d'arbres mono-spécifiques sont interdites (au minimum 3 essences différentes).

Espèces à ne pas abattre :

- *Crataegus azarolus* : azérolier (pommelier)
- *Quercus ilex* : chêne vert
- *Cedrus* : cèdre

Espèces à planter :

Secteur du Mont Saint-Clair :

- Priorité aux plantes méditerranéennes (climax de l'arc Nord méditerranéen) en ce qui concerne les arbres, avec principalement :

- Quercus ilex : Chênes vert
- Quercus sessiliflora : Chêne blanc (zones au Nord et plus fraîche)
- Pinus halepensis : Pin d'Alep
- Pinus pinea : Pin parasol
- Celtis australis : Micocoulier
- Cercis siliquastrum : arbre de Judée

- Conserver une proportion égale à :
 - 2/3 de feuillage persistant ;
 - 1/3 de feuillage Caduc.

Autres quartiers :

❖ **Arbres :**

- Cercis Siliquastrum : arbre de Judée
- Koeleria paniculata : savonnier
- Prunus Serrulata : cerisier à fleurs
- Pyrus Calleryana chanticleer : poirier à fleurs
- Malus : pommier à fleurs
- Cinnamomum Camphora : camphrier
- Acacia Dealbata : Mimosa
- Eriobotrya Japonica : Néflier du Japon
- Arbutus Unedo : arbousier
- Oléa Europea : olivier

❖ **Arbustes :**

- Viburnum Tinus : laurier tin
- Laurus Nobilis : laurier sauce
- Phillyrea Angustifolia : Filaire
- Aucuba Japonica

❖ **Arbustes à fleurs / Plantes grimpantes :**

- Spiraea Vanhouttei : spirée de Van Houtte
- Coronilla Glauca : coronille glauque
- Vitex Agnus Castus : gattilier
- Perowskia Atripicifolia : sauge de Sibérie
- Lantanas (toutes variétés) ;
- Tous types de bulbes à fleurs (Tulipes, narcisse, iris etc....) ;
- Nerium Oleander : laurier rose
- Keria Japonica : corète du Japon
- Rosa Banksiae : rosier grimpant
- Rosier grimpants de type Meillan (variétés Negresco, Sastre, Gîtes de France, Pierre de Ronsard)
- Trachelospermum Jasminoides : faux jasmin
- Clematis Armandii : clématite
- Bougainvillea Specto-glabra de Mèze

❖ **Plantes couvre-sol :**

Plein soleil :

- Zoysia Tenuifolia gazon des Mascareignes résiste au piétinement, jaunit en hiver. (6/8 godets m²) ;
- Lippia Nodiflora feuillage en partie caduc en hiver, résiste au sel (4 godets /m²) ;
- Frankenia Leavis tapis de feuilles serrées (4 godets /m²) ;
- Matricaria Tschihatsewii feuillage découpé avec marguerites blanches en fin de printemps.

Mi-ombre et ombre : Dichondra repens, feuilles rondes serrées pour tapis ombre et mi-ombre.

❖ **Graminées :**

Alternative pour les massifs non arrosés, avec des effets de moutonnement et des inflorescences en automne :
Les familles des Miscanthus, des Penisetum, et des Stipa.

❖ **Vivaces à fleurs :**

- Gaura Lendhemeri
- Senecio Cineraria : Cineraire maritime
- Helicrysum Soechas

- Ceratostigma Plumbaginoides ... etc.

A proximité du littoral :

Les particularités dont le facteur influence le plus les jardins en bord de mer sont le vent, les embruns chargés de sel qui font craindre des brûlures sur les feuilles.

Les plantes supportant les embruns se trouvent surtout chez les arbustes à feuillage coriaces et de couleur bleutée.

Les arbustes poussant naturellement en bord de mer conviennent très bien, ainsi que tous les arbres de haute tiges à feuillage caduc.

Cependant, ces inconvénients sont compensés par des hivers doux, et des étés moins chauds qu'ailleurs, les plantes connaissent une période de croissance plus longue.

Nous pouvons cultiver des plantes peu résistantes au froid.

Espèces à ne pas planter :

En raison de leur caractère envahissant, et des risques qu'elles présentent pour la biodiversité floristique locale, il est recommandé pour les plantes citées ci-après :

- Ailanthus altissima : Ailante glanduleux : faux vernis du Japon
 - Baccharis halimifolia : Sénéçon en arbre
 - Carpobrotus acinaciformis et C. édulis : Griffe de sorcière
 - Cortaderia selloana : Herbes de la pampa
 - Cyprès commun : Cupressus sempervirens
 - Opuntia spp : Figuier de barbarie
 - Robinia pseudoacacia : Robinier faux acacia
 - Senecio inaequidens : Sénéçon du Cap
 - Agave mexicana : Agave
 - Pennisetum villosum et P. setaceum
- ➔ de ne pas faire de plantations ;
 - ➔ de ne pas faire de multiplication par graine ou par bouture ;
 - ➔ si possible, de les supprimer complètement et de les remplacer par des espèces ne présentant pas de risque.

Terrasses végétalisées :

Dans le cas de création de terrasses végétalisées, les profondeurs de substrat préconisées sont les suivantes :

- entre 0 et 5 cm : association simple Sedum / mousses ;
- entre 5 et 10 cm : association de plantes de prairies sèches, plantes pérennes à port bas résistant à la sécheresse, graminées et plantes de rocaillies, petites plantes bulbeuses ;
- entre 10 et 20 cm : une plus grande épaisseur de substrat permet de plantations plus variées, graminées, statiques à larges feuilles, sous-arbrisseaux coriaces
- entre 20 et 50 cm : beaucoup plus de vivaces et d'arbrisseau à planter

ANNEXE 3 : LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES DU PLU

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES POUR VOIRIE ET EQUIPEMENTS PUBLICS

Numéro sur les documents graphiques	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Largeur de la plate-forme en m	Superficie approximative (m²)
1	Création de voie Entrée est	commune	10	652,6
2	Elargissement de voie Entrée est	commune	11	4607
3	Création de voie Entrée est	commune		7585
4	Création d'espaces verts	commune	10	3 321
5*	Elargissement chemin de la Pipe	commune	6	1 506
6	Elargissement chemin des Buis	commune	6	944,7
7*	Elargissement chemin de la Mogère	commune	3,50	1 824,5
9*	Elargissement chemin de la Chabanette	commune	3,50	372,7
10*	Elargissement de la 8 ^{ème} station	commune	3,50	1 079,9
11	Elargissement du trottoir le long du boulevard Camille Blanc	commune	2	599
12*	Elargissement chemin du Rouquier	commune	3,50	2 258,4
14*	Elargissement chemin du Glacis	commune	3,50	440
15*	Elargissement chemin de la Craque	commune	6	498,9
16	Elargissement rue de la Carausane	commune	7	298,6
17	Création de la desserte de l'île de Thau	commune	10	3 112,6

Numéro sur les documents graphiques	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Largeur de la plate-forme en m	Superficie approximative (m²)
18*	Elargissement rue Prévôt d'Augier	commune	10	4 493,9
19	Création d'une voie pour les modes de déplacement doux	commune	10	28 704
20	Création d'un espace public	Commune	-	194
21	Création d'un espace public	Commune		330
22	Aménagement d'espaces publics au bord de l'étang de Thau	commune	-	3 384,7
23	Aménagement d'espaces publics au bord de l'étang de Thau	commune	-	2637
24	Aménagement d'espaces publics au bord de l'étang de Thau	commune	-	2 889
25	Création d'un Parking relais Pôle d'Echange Multimodal	commune	-	9 966
26	Agrandissement du cimetière Grande Rue Haute	commune	-	677
27*	Elargissement rue 81 ^e RI	commune	6,5	3 058,3
28	Réservoir - chemin des pèlerins	commune	-	588
29	Extension du bd Grangent	commune	10	7 891,5
30	Jardin public Chemin de St Clair	commune	-	8 834,8
31	Création de stationnements et amélioration de l'espace public	commune	-	530
32	Elargissement route de la corniche	commune	5	6 792,9
33	Création promenade de la corniche	commune	3	234,1
34	Parking Rue Savoie Picardie	commune	-	891,9
35	Création d'une continuité piétonne	commune		121
36	Aménagement et recomposition de l'espace public	commune	-	514
37	Création d'une placette et de stationnements	commune	-	736
38	Création d'un cheminement piétons/vélos entre le bd Camille Blanc et le boulevard Grangent	commune	-	560

Numéro sur les documents graphiques	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Largeur de la plate-forme en m	Superficie approximative (m²)
39	Equipement public Chemin du cimetière marin	commune	-	481,4
40	Réservoir Ramassis St clair	commune	-	706,8
41	Réservoir Avenue Marx Dormoy	commune	-	605,9
42	Réservoir Caraussane	commune		377
43	Création de voie canal de la Peyrade	commune	20	6 998
44	Création de voie canal de la peyrade	commune	15	793,8
45	Création de voie canal de la Peyrade	commune	25	3 700
46	Création d'un parc public	commune		6 211
51	Création d'une voirie multimodale	commune	25	33 843
54	Création d'un parking-	commune	-	5 752
55	Création d'un parking relais	commune	-	3 843
56	Création d'un giratoire sur la RD2	commune	-	10 334
57	Création d'une voie	commune	15	15 438,6
58	Elargissement voirie	commune	-	1 899
59	Réalisation d'un transformateur	commune	-	203
60	Réalisation d'un transformateur	commune	-	148
61	Bassin de rétention	commune	-	4 775,7
62	Bassin de rétention	commune	-	1 130,5
63	Bassin de rétention	commune	-	5 869,1
64	Bassin de rétention	commune	-	4776
65	Bassin de rétention	commune	-	2273
66	Bassin de rétention	commune	-	1 002,1
67	Elargissement du Chemin de Saint Clair	commune	12	2 632,8

Numéro sur les documents graphiques	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Largeur de la plate-forme en m	Superficie approximative (m²)
68*	Elargissement Impasse des Agatéas	commune	4	Voir plan en annexe
69*	Elargissement Chemin du Belbezet	commune	3,50	Voir plan en annexe
70*	Elargissement Rue de Belfort	commune	-	Voir plan en annexe
71*	Elargissement Impasse des Chênes Verts	commune	3,50	Voir plan en annexe
72*	Elargissement Chemin de la Coccinelle	commune	-	Voir plan en annexe
73*	Elargissement Chemin du Couchant	commune	5,40	Voir plan en annexe
74*	Elargissement Rue Roland Dorgeles	commune	3,50	Voir plan en annexe
75*	Elargissement Chemin de l'Equinoxe	commune	-	Voir plan en annexe
76*	Elargissement Chemin de la Frigoule	commune	3,5	Voir plan en annexe
77*	Elargissement Chemin du Genêt	commune	-	Voir plan en annexe
78*	Elargissement Chemin de la Sauge	commune	8	Voir plan en annexe
79*	Elargissement Impasse de la Grenouille	commune	3,50	Voir plan en annexe
80*	Elargissement Chemin des Ivrognes	commune	-	Voir plan en annexe
81*	Elargissement Rue des Loriots	commune	7	Voir plan en annexe
82*	Elargissement Chemin du Midi	commune	3,50	Voir plan en annexe
83*	Elargissement Impasse de Tourdre	commune	5	Voir plan en annexe
84*	Elargissement Chemin de la Valcaude	commune	-	Voir plan en annexe
85*	Elargissement Impasse du Lierre	commune	4	Voir plan en annexe
86*	Elargissement Rue Salvador Allende	commune	3,5	167,38
87*	Création d'espaces verts	commune	-	14 067

*Ces Emplacements Réservés pour voirie ont été intégrés aux pièces graphiques et font l'objet de plans topographiques annexés à l'annexe 6.2 du PLU.

LISTE DES RESERVES D'EMPLACEMENT POUR MIXITE SOCIALE AU TITRE DE L'ARTICLE L151-41-4 DU CODE DE L'URBANISME

N° des emplacements réservés reporté sur les documents graphiques	Localisation par le nom de voirie	Parcelles cadastrales concernées	Superficie approximative	% minimum de logements locatifs sociaux ou en accession abordable imposé dans le programme des opérations
2	28 rue des Mésanges	BH 653	7845m ²	30%
8	16 rue Prévot d'Augier	BD 610	412 m ²	60%
9	34 rue Chavasse	BD 86	4100 m ²	100%