

Commune de Villeneuve-lès-Maguelone

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°1

2 – Règlement du PLU après

Procédure	Prescription	Approbation
Plan d'Occupation des Sols		21.12.1983
1 ^{ère} révision générale		23.09.1991
1 ^{ère} modification		25.03.1993
2 ^{ème} révision générale		20.11.2001
1 ^{ère} révision simplifiée		06.12.2005
2 ^{ème} modification		06.12.2005
2 ^{ème} révision simplifiée		29.12.2009
3 ^{ème} révision simplifiée		29.12.2009
Révision générale du POS valant élaboration du PLU	22.09.2009	29.03.2013 Annulation partielle 18.06.2015
Mise en compatibilité		24.11.2016
1 ^{ère} modification simplifiée		26.04.2018
1 ^{ère} modification		30.03.2023

Maitrise d'Ouvrage :

Commune de Villeneuve-lès-Maguelone

Place Porte Saint Laurent

34750 Villeneuve-lès-Maguelone

Tel : 04 67 69 75 75

Chargés d'études :

Synergies Territoriales

> urbanisme & architecture

Benoit ROBIN > urbaniste architecte dplg, mandataire

3, rue Du Guesclin – 34 000 Montpellier

Mail : b.robin@synergies-territoriales.fr

Tel : 04 67 02 89 91 – 06 81 57 64 43

Raphaël CARBONNEAU > urbaniste architecte dplg

2, rue Louise Guiraud – 34 000 Montpellier

Mail : r.carbonneau@synergies-territoriales.fr

Fabien CLAUZON > juriste urbaniste

115, Rue du Casino – 34 130 Lansargues

Mail : f.clauzon@synergies-territoriales.fr

Ecovia

> environnement

14 Lot Les Cigales – 34 560 Villeveyrac

Tel : 04 67 18 99 69

Roland THALER > ingénieur – co-gérant

Mail : r.thaler@ecovia.fr

Yann BELEY > ingénieur géomaticien

Mail : y.beley@ecovia.fr

Elodie MOREL > chargée d'études

Mail : e.morel@ecovia.fr

Damien Aury

> paysage

Damine AURY > Paysagiste dplg

13, Quai des Tanneurs – 34 090 Montpellier

Mail : damien.aury@yahoo.fr

Tel : 09 62 39 11 91



Sommaire

SOMMAIRE

TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES	5
TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)	15
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES LA ZONEUA	15
CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD	27
CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE	36
TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)	45
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU	45
CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU	49
CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUE	63
TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	70
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	70
TITRE 5 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	80
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	80

Titre 1 – Dispositions Générales

> Article 1 : Champ d'application territorial du Plan Local d'Urbanisme

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal.

> Article 2 : Application cumulative des dispositions du Code de l'Urbanisme visées à l'article R.111--1 du Code de l'Urbanisme.

L'article R.111--1 du Code de l'Urbanisme dispose :

a) Les dispositions des articles R.111--3, R.111--5 à 111--14, R.111--16 à R.111--20 et R.111--22 à R.111--24--2 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ;

b) Les dispositions de l'article R.111--21 ne sont pas applicables dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créées en application de l'article L.642--1 du code du patrimoine ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L.313--1 du Code de l'Urbanisme.

En conséquence, s'appliquent cumulativement au présent règlement de PLU, et dans toutes les zones de celui-ci, les règles ci-après :

R.111--2 : "Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations."

R.111--4 : "Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques."

R.111--15 : "Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110--1 et L.110--2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement."

R.111--21 : "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."

> Article 3 : Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation du sol

Sont et demeurent applicables au territoire communal :

a. Les lois codifiées aux articles suivants du Code de l'Urbanisme :

- **L.110 :** principes de base en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire,
- **L.121--1 :** principes généraux d'équilibre, de diversité et de protection,
- **L.111--1--1 :** les PLU doivent être compatibles avec les directives territoriales d'aménagement (DTA) et avec les orientations des schémas de cohérence territoriale (SCOT). En l'absence de ces documents, ils doivent être compatibles – le cas échéant – avec les dispositions particu-

lières aux zones de montagne et **au littoral** issues des articles L.145--1 et suivants et **L.146--1 et suivants du Code de l'Urbanisme**.

b. Les autres lois :

- La loi du 22 juillet 1987 relative à la **prévention des risques majeurs**,
- La loi du 3 janvier 1992 sur **l'eau**,
- La loi sur le bruit du 31 décembre 1992, le décret d'application du 9 janvier 1995 et l'arrêté du 30 mai 1996 relatif au **classement sonore des infrastructures terrestres**,
- La loi **"paysage"** du 8 janvier 1993,
- La loi sur le **renforcement de la protection de l'environnement du 2 février 1995**,
- La loi sur **l'air** du 30 décembre 1996,
- La **loi d'orientation agricole** du 10 juillet 1999,
- La loi du 17 janvier 2001 et son décret d'application du 16 janvier 2002 sur **l'archéologie préventive**,
- La loi sur la **protection de la forêt** du 9 juillet 2001,
- La loi du 30 décembre 2001 sur la **solidarité et le renouvellement urbain**,
- La loi du 2 juillet 2003 sur **l'urbanisme et l'habitat** et son décret d'application n° 2004--531 du 9 juin 2004,
- La loi du 10 février 2005 relative au **développement des territoires ruraux**,
- La loi du 11 février 2005 relative à **l'égalité des droits et des chances**, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées,
- La loi du 13 juillet 2006 portant **engagement national pour le logement**,
- La loi (DALO) du 5 mars 2007 instituant un **droit au logement opposable**.
- **La loi Grenelle 1 du 3 août 2009**. Elle propose, à travers 57 articles, des mesures touchant les secteurs de l'énergie et du bâtiment, des transports, de la biodiversité et des milieux naturels, de la gouvernance et enfin des risques pour l'environnement et la santé.
- **La loi Grenelle 2 du 12 juillet 2010** portant engagement national pour l'environnement. Les 248 articles qui composent cet important texte de loi ont été largement enrichis par le Parlement et déclinent des mesures dans six chantiers majeurs :
 - Bâtiments et urbanisme,
 - Transports,
 - Energie,
 - Biodiversité,
 - Risques, santé, déchets,
 - Gouvernance.

Le présent PLU n'est pas un « PLU Grenelle » au sens juridique du terme mais il anticipe nombre de dispositions du Grenelle 2.

c. Les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme, notamment :

- **R.111--2** : Salubrité et sécurité publique,
- **R.111--3--1** : Protection contre les nuisances (bruit notamment),
- **R.111--3--2** : Conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique,
- **R.111--4** : Desserte (sécurité des usagers), accès et stationnement,
- **R.111--14--2** : Respect des préoccupations d'environnement,
- **R.111--15** : Respect de l'action en matière d'aménagement du territoire,
- **R.111--21** : Respect du patrimoine urbain, naturel et historique.

d. Les périmètres visés aux articles R.123--13 et R.123--14 du Code de l'Urbanisme qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols et qui peuvent être reportés à titre d'information sur les documents graphiques, notamment :

- Les périmètres relatifs au droit de préemption urbain délimités en application de l'article L.211--1 et suivants ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différés,
- Les périmètres à l'intérieur desquels s'appliquent les dispositions relatives au permis de démolir (L.421--3),

- Les périmètres de développement prioritaires délimités en application de la loi du 15 juillet 1980 relative aux économies d'énergie et à l'utilisation de la chaleur,
 - Les périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières et des zones d'exploitation et d'aménagement coordonné de carrières, délimités en application des articles 109 et 109--1 du code minier,
 - Les périmètres de rénovation urbaine et de résorption de l'habitat insalubre,
 - Les périmètres de secteurs sauvegardés (L.313--1) ainsi que les périmètres de restauration immobilière (L.313--4),
 - Les périmètres des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres bruyants dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées (L.332--9),
 - Les périmètres des zones sensibles à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable (L.111--5--2),
 - Les périmètres des zones agricoles protégées délimitées en application de l'article L.112--2 du code rural,
 - Les périmètres de sursis à statuer (L.111--10),
 - Les périmètres de Programme d'Aménagement d'Ensemble (L.332--9),
 - Les périmètres de Zone d'Aménagement Concerté (L.311--1),
 - Les périmètres de Zone d'Aménagement Différé (L.212--1).
- e. Les articles L.111--9, L.111--10, L.123--6 (dernier alinéa), L.311--2 et L.313--2 ainsi que l'article L.111--7 du Code de l'Urbanisme fixent la liste des cas sur le fondement desquels peut être opposé un sursis à statuer.
- f. Les articles L.111--9 et L.421--4 relatifs aux opérations déclarées d'utilité publique.
- g. Les servitudes d'utilité publique soumises aux dispositions de l'article L.126--1 et R.126--1 du Code de l'Urbanisme et mentionnées en annexes. À l'expiration d'un délai de un an à compter, soit de l'approbation du PLU, soit de l'institution d'une servitude nouvelle, seules les servitudes annexées au PLU sont opposables aux demandes d'autorisation d'occuper le sol. La liste et la description des servitudes est annexée au présent PLU.
- h. Les règles spécifiques aux permis d'aménager s'appliquant concomitamment aux règles du PLU conformément à l'article R.442--6 du Code de l'Urbanisme.
- i. Les périmètres sensibles des départements (L.142--1 et suivants du Code de l'Urbanisme).
- j. La protection des vestiges archéologiques en vertu de la loi du 27 septembre 1941 et les décrets du 5 février 1986 et 25 février 1993. En application des articles L.123--1.7 et R.123--11 du Code de l'Urbanisme, des secteurs peuvent être délimités à l'intérieur desquels des prescriptions particulières peuvent être édictées. En application de l'article R.123--3.2 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou accordé sous réserve de respecter des prescriptions spéciales, si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- k. En application des dispositions de l'article L.442--9 du Code de l'Urbanisme, les cahiers des charges des lotissements cessent de s'appliquer au bout de 10 ans à compter de l'autorisation de lotir dans les communes où un PLU a été approuvé. Toutefois, à la demande des co-lotis, ces cahiers des charges peuvent conserver leur validité. Dans ce cas, la liste des lotissements autorisés, dont le cahier des charges reste applicable, figure en annexe du présent règlement.

> Article 4 : Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones repérées au Plan par les indices suivants :

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

Zones à urbaniser : Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classées 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 de la zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de 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 le projet d'aménagement et de développement durable 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 une révision du Plan Local d'Urbanisme.

Zones agricoles : 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 ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Est également autorisé, en application du 2° de l'article R.123-12 du Code de l'Urbanisme, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

Zones naturelles : Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zones naturelles et forestières les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Le PLU de Villeneuve-lès-Maguelone définit les zones suivantes :

--- La **zone UA** qui recouvre des espaces de la commune déjà urbanisés où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

--- La **zone UD** qui recouvre des espaces de la commune déjà urbanisés où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. La zone UD se divise en 2 secteurs :

- UDa (tissu bâti assez dense)
- UDb (tissu bâti à densifier)

--- La **zone UE** recouvre des espaces de la commune déjà urbanisés où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Il s'agit d'une zone destinée à recevoir principalement des activités économiques. La zone UE se divise en 4 secteurs :

- UEa et UEa' (bâtiments hauts, dont industriels)
- UEb
- UEc

--- La **zone 1AU** recouvre les espaces de la commune, pas ou insuffisamment équipés et/ou nécessitant des études complémentaires, destinés à être ouverts à l'urbanisation à moyen terme **sous forme d'opérations d'ensemble et soumis à orientations d'aménagement** pour en garantir un aménagement cohérent. **L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU est subordonnée à une modification ou une révision du Plan Local d'Urbanisme.**

--- La **zone AUE** recouvre les espaces de la commune destinés à être urbanisés à court/moyen terme **au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes et soumis à orientations d'aménagement**

pour en garantir un aménagement cohérent. Il s'agit d'une zone destinée à recevoir principalement des activités économiques.

--- La **zone 2AU** recouvre les espaces de la commune, où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter, destinés à être urbanisés **sous forme d'opérations d'ensemble** (à l'exception du secteur 2AUr) **et soumis à orientations d'aménagement** pour en garantir un aménagement cohérent. Il s'agit d'une zone mixte destinée à recevoir principalement de l'habitat. La zone 2AU comporte deux secteurs :

- 2AUph (pôle hôtelier)
- 2AUr (site de réinvestissement urbain « La Condamine »)

La **zone A** recouvre des espaces de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agromonomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Il s'agit d'une zone à vocation agricole qu'il convient également de protéger par endroit en raison de sa valeur environnementale et paysagère. La zone A se décompose en 4 secteurs :

- A1 (bâtiments agricoles en accroche sur les zones urbaines)
- A2 (bâtiments agricoles éloignés des zones urbaines), comportant un sous-secteur A2h destiné à l'aménagement d'un hameau nouveau intégré à l'environnement
- Apr (espaces proches du rivage)
- Aer (espaces remarquables)

La **zone N** recouvre des espaces 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'espace naturel.

La zone N comporte 5 secteurs :

- Nc (carrière)
- Npr (espaces proches du rivage)
- Ner (espaces remarquables)
- Nlpr (loisirs + espaces proches du rivage)
- Nter (tourisme + espaces remarquables)

En cas de contradiction entre plusieurs documents graphiques, les renseignements portés sur le plan à plus petite échelle sont seuls retenus comme valables. En cas de contradiction entre les documents graphiques et les pièces écrites, ces dernières seules sont retenues comme valables.

> Article 5 : Emplacements réservés (ER) et espaces boisés classés (EBC)

Les emplacements réservés tels que mentionnés au 8^{ème} alinéa de l'article R.123-1 et aux articles L.123-17 et L.230-1 du Code de l'Urbanisme sont reportés sur les plans de zonage et répertoriés dans une liste jointe dans le document des annexes. Les espaces boisés classés au titre des articles L.130-1 à L.130-6 et R.130-1 à R.130-4 sont reportés sur les plans de zonage du PLU.

> Article 6 : Dispositions diverses

Sous réserve des dispositions propres au secteur inondable et aux espaces remarquables (loi Littoral), tous les ouvrages d'intérêt général pourront être édifiés sans tenir compte des règles de zonage, des règles de densité, ainsi que des règles de hauteur ou d'implantation.

Cette disposition s'applique à tous les ouvrages et constructions présentant un intérêt public ou général, notamment lié à la santé, l'éducation, la sécurité et la salubrité, la protection et la mise en valeur de l'environnement, le traitement et la distribution de l'eau potable et des eaux usées, etc. ; dès lors qu'ils sont construits dans le cadre d'une autorisation découlant :

- soit d'une déclaration d'utilité publique,
- soit d'une délibération du Conseil Municipal justifiant l'intérêt public ou général de l'ouvrage ou de la construction.

> Article 7 : Défrichements

En application des articles L.311 et L.312 du Code Forestier, les défrichements sont soumis à autorisation préalable, quel que soit le zonage du PLU, cette autorisation de défrichement étant susceptible de se voir opposer une décision de refus lorsqu'il existe un risque d'incendie (article L. 311--4 du Code Forestier).

> Article 8 : Cas de sinistre/réhabilitation

En cas de sinistre intéressant des constructions existantes, la réhabilitation à l'identique est autorisée quelle que soit la zone ou le secteur du PLU où se situent ces constructions, sauf en zone inondable, et sous réserve que ces constructions aient été régulièrement édifiées.

> Article 9 : Contrôle des droits à construire en cas de détachement d'une propriété bâtie

En application de l'article L.123--1--1 du Code de l'Urbanisme : Dans les zones où ont été fixés un ou des coefficients d'occupation des sols, si une partie a été détachée depuis moins de 10 ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

Si le coefficient d'occupation des sols applicable au terrain est augmenté après la division, la minoration des droits à construire résultant de l'application du premier alinéa est calculée en appliquant le coefficient d'occupation des sols existant à la date de la délivrance du permis de construire.

Si le coefficient d'occupation des sols applicable au terrain est diminué après la division, la minoration éventuelle des droits à construire est calculée en appliquant le coefficient d'occupation des sols existant à la date de la division.

En cas de division d'une parcelle bâtie située dans une des zones mentionnées au premier alinéa, le vendeur fournit à l'acheteur un certificat attestant la surface hors œuvre nette des bâtiments existants sur la ou les parcelles concernées. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.

Les dispositions ci-dessus sont applicables à toutes les zones du PLU.

> Article 10 : Zones inondables

En référence :

- à l'article R.111--2 du Code de l'Urbanisme,
- à la loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement, aux circulaires des 24 janvier 1994 relative à la prévention des risques naturels prévisibles et du 24 avril 1996 relative aux dispositions applicables au bâti et ouvrages existants en zone inondable ;
- et en application du Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondations « Mosson Basse Vallée » approuvé par arrêté préfectoral en date du 18 février 2002 ; l'existence de risques d'inondations sur la commune de Villeneuve-lès-Maguelone a conduit à définir quatre types de zones :
 - La zone Rouge "R", pour les zones inondables naturelles, peu ou non urbanisée, d'aléa indifférencié.
 - La zone Rouge "Ru1", pour les zones inondables urbanisées d'aléa fort.
 - La zone Bleue Bu, pour les zones inondables urbanisées exposées à des risques moindres correspondant aux champs d'expansion des crues.
 - La zone Bleue Bn, pour les zones inondables naturelles, peu ou non urbanisées exposées à des risques moindres correspondant aux champs d'expansion des crues.
 - La zone blanche, sans risque prévisible pour la crue de référence.

> Article 11 : Adaptations mineures

L'article L.123--1 du Code de l'Urbanisme prévoit que les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Seules les adaptations mineures sont possibles.

Les dispositions des articles 3, 4, 5, 9, 10, 12 & 13 du règlement de chacune des zones du PLU peuvent donc faire l'objet d'adaptations mineures, mais uniquement si elles remplissent conjointement les trois conditions suivantes :

- si ces adaptations sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes,
- si elles restent limitées,
- et à condition de faire l'objet d'une décision expresse et motivée.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

> Article 12 : Rappel réglementaire

Outre le régime du permis de construire (articles L.421--1, R.421--1 et R.421--14 à 16 du Code de l'Urbanisme), du permis d'aménager (articles L.421--2 et R.421--19 à 22) du permis de démolir (articles L.421--3, et R.421--26 à 29), et des constructions nouvelles dispensées de toute formalité (articles L.421--5, R.421--2 à 8 et R.421--18), sont notamment soumis à déclaration préalable, au titre des articles L.421--4, R.421--9 à 12, R.421--17 et R.421--23 à 25 du Code de l'Urbanisme et nonobstant les réglementations qui leur sont éventuellement applicables :

- **Les constructions nouvelles, y compris abris de jardins et autres constructions légères, dont soit l'emprise au sol, soit la surface de plancher est supérieure à deux mètres carrés et répondant aux critères cumulatifs suivants** (article R.421--9a):
 - une hauteur au-dessus du sol inférieure ou égale à douze mètres ;
 - une emprise au sol inférieure ou égale à vingt mètres carrés ;
 - une surface de plancher inférieure ou égale à vingt mètres carrés ;
- **Les travaux effectués sur des constructions existantes en zones urbaines du PLU qui ont pour effet la création soit d'une emprise au sol, soit d'une surface de plancher supérieure à cinq mètres carrés et qui répondent aux critères cumulatifs suivants** (article R.421--17f):
 - une emprise au sol créée inférieure ou égale à quarante mètres carrés ;
 - une surface de plancher créée inférieure ou égale à quarante mètres carrés ;
 - les travaux impliquant la création d'au moins vingt mètres carrés et d'au plus quarante mètres carrés de surface de plancher ou d'emprise au sol ne conduisent pas au dépassement de l'un des seuils fixés à l'article R.431--2 du Code de l'Urbanisme (seuil fixé à 170 m² pour les constructions autres qu'agricoles).
- **Les murs dont la hauteur au dessus du sol est supérieure ou égale à 2 mètres** (article R.421--9e) ;
- **La construction de piscines non couvertes d'une superficie supérieure à 10 m²** (articles R.421--2 et R.421--9f) ;
- **Les aménagements et travaux divers** (article R.421--23) tels que :
 - les aires d'accueil des gens du voyage,
 - les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules susceptibles de contenir de 10 à 49 unités ainsi que les garages collectifs de caravanes,
 - les affouillements ou exhaussements du sol d'une superficie supérieure à 100 m² et d'une profondeur ou hauteur supérieure à 2 mètres ;
- **Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés** (article R.421--23) ;
Les défrichements (en application des articles L.311 et 312 du code forestier). Ils font l'objet d'un rejet de plein droit dans les espaces boisés classés (articles R.130--1 à 24 du Code de l'Urbanisme) ;
- **Le stationnement isolé / l'installation de caravanes de plus de 3 mois** dans l'année ainsi que l'aménagement de terrain de camping-caravaning (articles R.421--23, R.111--37 à 40) ;

- **Les installations de panneaux et d'enseignes publicitaires** ; elles doivent respecter les dispositions réglementaires suivantes :
 - la loi n° 79-1150 du 29 décembre 1979 dont l'objectif vise essentiellement à la protection de l'environnement et des paysages,
 - le décret n° 76-148 du 11 février 1976 relatif à la publicité, aux préenseignes et aux enseignes publicitaires visibles depuis les voies ouvertes à la circulation automobile qui a pour finalité la sécurité des usagers ;
- **L'installation d'éoliennes** ; un permis de construire est exigé pour toute installation d'éolienne d'une hauteur supérieure à 12 mètres. Les projets éoliens dont la puissance est supérieure à 2,5 MW sont soumis à étude d'impact sur l'environnement ; une enquête publique de type Bouchardeau est obligatoire pour les projets concernant des éoliennes supérieures à 25 mètres de hauteur.
- **Les dépôts à l'air libre** ; toute personne qui produit ou détient des déchets dans des conditions de nature à porter atteinte à la santé de l'homme et à l'environnement est tenue d'assurer ou d'en faire assurer l'élimination (article L.541-2 du code de l'environnement).

> Article 13 : Espaces remarquables ou caractéristiques du littoral

Dans les espaces naturels remarquables prévus au titre de l'article L.146-6 du Code de l'Urbanisme, peuvent être autorisées les constructions et installations visées à l'article R.146-2 du Code de l'Urbanisme, dans sa rédaction résultant du décret n° 2004-310 du 29 mars 2004 :

- « (...) les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés (...)
- ;
- les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile (...) à condition que ces aires ne soient ni cimentées, ni bitumées (...)
- la réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;
- les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 m² de surface de plancher ;
- dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones (...)
- 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 (...)

Les aménagements mentionnés au 1^{er}, 2^{ème} et 4^{ème} alinéa doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

> Article 14 : Isolement acoustique des constructions

L'isolement acoustique des bâtiments à construire est réglementé dans les secteurs de nuisance d'une infrastructure de transport terrestre classée en application du décret n° 95-21 du 9 janvier 1995. Les périmètres d'isolement acoustique sont reportés sur les documents graphiques du PLU joints en annexes. Les bâtiments devront bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux prescriptions déterminées en application de l'article 13 de la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit en bordure des infrastructures de transport bruyantes.

Sur la commune de Villeneuve-lès-Maguelone, les arrêtés préfectoraux n° 2007-01-1064 et 2007-01-1069 ont établi le classement sonore des infrastructures suivantes :

- | | |
|--|------------------|
| - Voie ferrée Nîmes Narbonne : | catégorie 1 |
| - Ligne nouvelle LGV Montpellier Perpignan : | catégorie 2 |
| - RD 986 : | catégorie 2 et 3 |
| - RD 612 : | catégorie 2 et 3 |
| - RD 185 : | catégorie 3 |
| - RD 116 : | catégorie 4 |

> **Recommandations relatives aux phases de travaux à proximité des sites Natura 2000**

- Phases de travaux : il est conseillé d'éviter la période de nidification de l'avifaune ;
- Emission de particules : en cas de fortes émissions, les poussières peuvent être abattues au sol grâce à la vaporisation d'eau en phase de travaux ;
- Maîtrise des produits chimiques susceptibles de se déverser en phase chantier : ces produits pourraient générer une pollution ponctuelle des milieux humides en ruisselant. La mise en place d'une aire de stockage étanche pour les engins de chantier est proposée.

Titre 2 – Dispositions applicables aux zones Urbaines (U)

Chapitre 1 – Dispositions applicables à la zone UA

Caractère de la zone

> Description

La zone UA recouvre des espaces de la commune déjà urbanisés où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Il s'agit d'une zone de bâti dense et continu, où l'habitat, les activités et services divers se côtoient. Dans l'ensemble, le tissu bâti présente un intérêt patrimonial, une identité architecturale et urbaine à préserver et à conforter.

La zone UA comporte des secteurs identifiés en raison de la présence de « *bâti remarquable* » :

Il s'agit en général de bâti ancien patrimonial qui appelle à être mis en valeur.

Rappel :

Cette zone est comprise intégralement dans le périmètre de protection de l'église Saint-Etienne, classée au titre des **Monuments Historiques**.

En conséquence, dans la zone, les autorisations d'urbanisme sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

> Localisation

Cette zone correspond au centre ville, composé majoritairement de bâti ancien.

> Principaux objectifs

- Mixité fonctionnelle (notamment maintien des commerces) ;
- Mixité sociale ;
- Maîtrise de la surdensification de l'habitat (s'opérant au détriment des commerces et de la mixité fonctionnelle, et occasionnant des problèmes liés au stationnement résidentiel) ;
- Préservation et mise en valeur du patrimoine architectural et du bâti remarquable ;
- Gestion du stationnement.

> Principales traductions réglementaires

Dans l'ensemble, la zone UA se caractérise par :

- Des règles favorisant le maintien des commerces ;
- L'interdiction des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation non utiles au fonctionnement urbain collectif ;
- Des hauteurs et règles d'implantations respectueuses de la morphologie des îlots ;
- Des règles architecturales précises concernant l'aspect extérieur (avec une attention particulière portée au « *bâti remarquable* ») ;
- Des règles strictes en matière de stationnement résidentiel, et favorables au maintien des activités et commerces.

Les documents graphiques identifient notamment le « *bâti remarquable* » qui appelle des règles spécifiques au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme.

Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

> Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites

- Les habitations nouvelles en rez-de-chaussée au niveau de la Grand Rue.
- Les constructions et installations destinées à la fonction d'entrepôt.
- Les constructions destinées à l'artisanat autres que celles visées à l'article 2.
- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation autres que celles visées à l'article 2.
- Les carrières.
- Les terrains de camping ou de caravaning.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les résidences mobiles de loisirs et les Habitations Légères de Loisirs.
- Les affouillements ou exhaussements de sol autres que ceux visés à l'article 2.
- Toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du zonage pluvial joint en annexe du PLU.

> Article 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Est admis

Dans l'ensemble de la zone, tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 400 m² prévoyant au moins 50 % du nombre de logements et au moins 45 % de surface de plancher affectés au logement locatif social (LLS).

Pour toute opération de plus de 30 logements, une minoration maximum de 15 m² de la surface de plancher de logement locatif social exigible et/ou une minoration maximum d'un logement locatif social peuvent être tolérées si la typologie des logements et des bâtiments la justifie.

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

- Modalités d'application en cas de Zones d'Aménagement Concerté (ZAC), permis d'aménager et déclarations préalables valant division

Dans le cas de Zones d'Aménagement Concerté (ZAC), de permis d'aménager et de déclarations préalables valant division, l'obligation de réalisation de logement locatif social s'applique respectivement à l'ensemble des surfaces de plancher à destination d'habitation et du nombre de logements prévus dans l'opération et non aux permis de construire qui seront déposés sur les lots aménagés ou issus de ces divisions.

A l'intérieur d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), l'obligation de réalisation de logement locatif social s'applique respectivement à l'ensemble des surfaces de plancher à destination d'habitation et du nombre de logements prévus dans l'opération, déduction faite du nombre de logements et de la surface de plancher à destination d'habitation déjà autorisés, seulement si les logements restant à autoriser à partir du 1er juillet 2022 représentent au moins 30% du programme global de logements de l'opération.

Si les logements restant à autoriser à partir du 1er juillet 2022 représentent moins de 30% du programme global de logements d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), la servitude de mixité sociale ne s'applique pas.

- Sont admises à condition qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables (y compris en matière de circulation), soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises, et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :
 - Les constructions destinées à l'artisanat.
 - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation dont l'implantation ne présente pas de risques pour la sécurité du voisinage (incendie, explosion) et concourant au fonctionnement urbain et aux services de proximité.
- Sont admis les affouillements ou exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone. Les affouillements sont autorisés sous réserve d'étude hydrogéologique prouvant que le projet n'a pas d'incidences sur le fonctionnement hydrogéologique du sous-sol.

Section 2 – Conditions de l'occupation du sol

> Article 3 : Accès et voirie

1) Accès

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

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ordures ménagères.

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées et pistes cyclables, ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

2) Voirie

La création de toute nouvelle voie ouverte à la circulation publique se finissant en impasse est interdite.

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des aménagements ou des constructions qui y sont envisagés.

Aucune voie automobile ne doit avoir une plate-forme d'une largeur inférieure à **7,00 mètres**.

> Article 4 : Desserte par les réseaux

Lorsque la desserte nécessite une extension ou un renforcement des réseaux, il pourra être fait application de l'article L. 111-4 du Code de l'Urbanisme.

1) Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée à un réseau public d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes et situé au droit du terrain d'assiette. Cette obligation de raccordement ne s'impose pas aux constructions et installations qui ne le nécessitent pas par leur destination (abris de jardin, remises, etc.).

Lorsque l'unité foncière, objet de la construction, est équipée d'un forage dont l'eau est destinée à l'utilisation intérieure de l'habitation, le pétitionnaire devra, conformément au règlement de service applicable à la commune de Villeneuve-lès-Maguelone, le déclarer à la commune et à la Communauté d'Agglomération de Montpellier (Direction de l'Eau et de l'Assainissement), et dissocier les réseaux intérieurs afin d'éviter les risques de retour d'eaux non domestique vers le réseau public.

2) Assainissement

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

Eaux usées

Toute construction, réhabilitation, extension ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public de collecte des eaux usées existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération de Montpellier applicable à la commune de Villeneuve-lès-Maguelone.

Eaux non domestiques

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel. Ils ne peuvent pas être raccordés aux réseaux d'eaux usées sauf autorisation spécifique du service assainissement.

Eaux d'exhaure et eaux de vidange

Le rejet au réseau d'assainissement d'eaux souterraines qui ne génèrent pas des effluents domestiques est interdit, y compris lorsque ces eaux sont utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation, sauf autorisation spécifique du service assainissement. Ne sont pas non plus autorisés les rejets aux réseaux d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de vidanges de piscines.

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

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent prendre, dans les conditions prévues par le zonage d'assainissement pluvial joint en annexe du PLU, les mesures nécessaires pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Ils doivent, le cas échéant, prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel, et en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

Toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du zonage pluvial joint en annexe du PLU est strictement interdite.

3) Electricité/Gaz/Télécoms

Les réseaux d'électricité, gaz et télécoms sont encastrés ou enterrés, les raccordements sont réalisés à partir de gaines intérieures.

En cas d'impossibilité, des dispositions différentes peuvent être tolérées sous réserve de se conformer aux règles d'intégration visées à l'article 11.

Lorsque la desserte nécessite une extension ou un renforcement des réseaux, il pourra être fait application de l'article L. 111-4 du Code de l'Urbanisme.

4) Déchets ménagers

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

> Article 5 : Caractéristiques des terrains

La division de terrains doit permettre de créer des parcelles de formes simples et ne doit pas aboutir à des délaissés inconstructibles.

> Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au dessus du terrain naturel. Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'aux façades des constructions prises dans le plan vertical du nu de celles-ci.

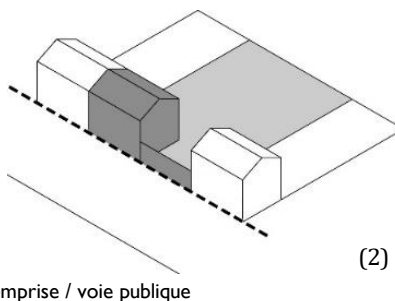
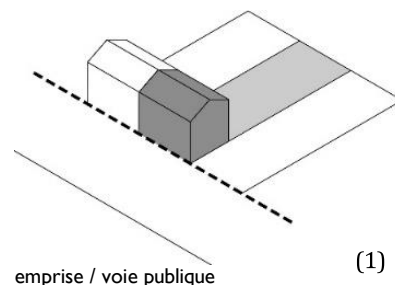
Les constructions doivent être édifiées **à l'alignement** des voies publiques existantes à élargir ou à créer. (1)

Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées déjà construites ; dans ce cas la limite effective de la voie privée est prise comme alignement.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises :

- lorsque le projet intéresse deux ou plusieurs voies publiques,
- lorsque le terrain a une façade sur rue au moins égale à vingt mètres,
- lorsqu'un retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction ou un ensemble de constructions existantes jouxtant le projet, dans le but de former une unité architecturale.

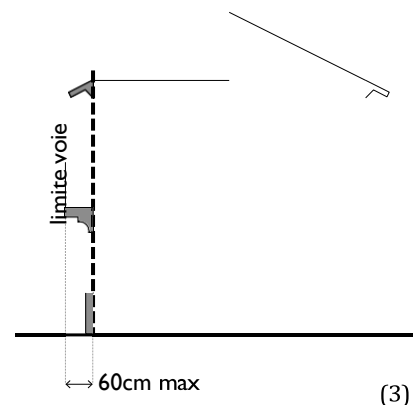
Dans les trois cas susvisés, les implantations différentes au principe général d'alignement doivent être motivées par l'intérêt architectural du projet.



Lorsque de l'application des règles susvisées il résulte que le bâtiment n'occupe pas la totalité de la limite sur voie, une clôture conforme aux dispositions de l'article 11 doit permettre de retrouver la continuité de l'alignement. (2)

Les saillies (balcons, toiture, parements architecturaux, soubassements, etc.) sont autorisées à condition de ne présenter aucune entrave à la circulation et à la sécurité civile et routière. Les saillies de balcons ne doivent pas excéder **0,60 mètre** compté horizontalement depuis le nu de la façade. (3)

Une implantation différente peut être admise ou imposée pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sans préjudice des dispositions de l'article 11.



(3)

> Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au dessus du terrain naturel.

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'aux façades des constructions prises dans le plan vertical du nu de celles-ci.

1)

Sur une profondeur maximale de **12,00 mètres** à partir de l'alignement, les constructions doivent être édifiées **en ordre continu** d'une limite latérale à l'autre. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées :

- lorsque le projet de construction intéresse deux ou plusieurs voies publiques, ou lorsque le terrain a une façade sur rue au moins égale à vingt mètres,
- lorsque le projet de construction est voisin d'un bâtiment existant de valeur ou en bon état qui n'est pas contigu à la limite séparative.

Dans ces deux cas le retrait est calculé conformément au paragraphe 3 suivant.

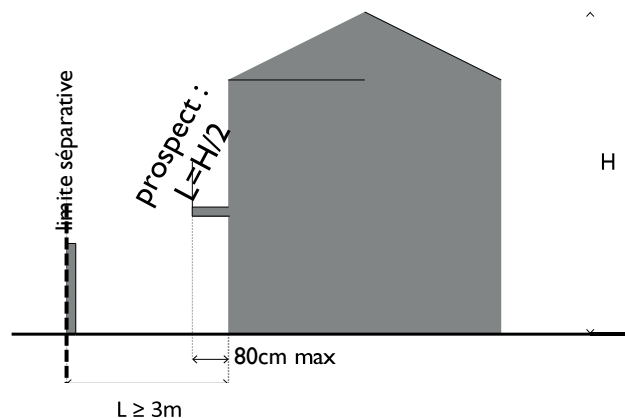
2)

Au delà de cette profondeur de 12,00 mètres, les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait calculé comme suit :

La distance comptée horizontalement de tout point d'une façade ne joignant pas la limite séparative au point le plus proche de cette limite doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points. ($L = \frac{H}{2}$).

2

Cette distance ne doit pas être inférieure à **3,00 mètres**. Dans cette marge les saillies (balcons) sont autorisées dans la limite de **0,80 mètres**.



Toutefois, les constructions peuvent être édifiées en limite séparative :

- si le projet de construction jouxte une construction de valeur ou en bon état,
- si plusieurs voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale,
- lorsque leur hauteur totale n'excède pas quatre mètres.

Une implantation différente peut être admise ou imposée pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sans préjudice des dispositions de l'article 11.

> Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les façades de chacune d'elles soient séparées du bâtiment voisin par une distance au moins égale au tiers de la somme de leur hauteur totale respective ($L = H1 + H2$). Cette distance ne doit pas être inférieure à **3,00 mètres**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'édification au rez-de-chaussée de garages ou d'annexes dont la hauteur totale est inférieure ou égale à 4,00 mètres.

> Article 9 : Emprise au sol

Non réglementé.

> Article 10 : Hauteur maximum des constructions

1) Définition de la hauteur maximum des constructions

La « hauteur totale » des constructions est mesurée verticalement à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction ou de l'installation, ouvrages techniques, cheminées et autres exclus.

2) Hauteur maximum

Sauf disposition particulière prévue dans les documents graphiques, toute construction ne peut excéder **12,00 mètres** de hauteur totale.

Toute surélévation est strictement interdite sur le « *bâti remarquable* » identifié dans les documents graphiques.

> Article 11 : Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages urbains et avec la conservation des perspectives monumentales et naturelles.

Les travaux d'entretien, de rénovation et de réhabilitation sur le « *bâti remarquable* » doivent être réalisés en préservant les formes, volumes, ouvertures et hauteurs existantes des constructions identifiées. En tout état de cause les travaux entrepris sur ces bâtiments doivent respecter et conserver les styles architecturaux d'origine des dites constructions.

A ce titre, l'autorisation des modes d'occupation des sols peut être refusée ou subordonnée à prescriptions spéciales.

A l'exception des interventions sur le « *bâti remarquable* », l'architecture contemporaine n'est pas exclue ; les nouveaux projets (constructions nouvelles) seront résolument contemporains ; ils pourront toutefois proposer une relecture de l'architecture traditionnelle du cœur de ville sous réserve de s'éloigner de tout pastiche.

Afin de garantir un caractère d'ensemble au cœur de village, les constructions doivent respecter les règles suivantes :

1) Façades / Percements

Lorsque les façades sont ordonnancées, les percements, y compris ceux du rez-de-chaussée (garages et commerces) doivent être organisés par travées. La restauration des façades doit s'attacher à restituer ces travées lorsque des percements modernes les ont perturbées.

Les baies anciennes doivent être conservées, éventuellement restituées, mais non obstruées. Les baies nouvelles peuvent être autorisées dans la mesure où elles s'insèrent dans l'ordonnancement des baies anciennes (leurs proportions et traitement sont identiques à ceux des baies anciennes du bâtiment).

Lorsque la référence à des baies anciennes n'a pas sa raison d'être, les baies créées sur voie publique doivent être de forme rectangulaire, plus hautes que larges. Pour les interventions sur le « *bâti remarquable* », une proportion allant de deux pour un au rez-de-chaussée et au premier étage, à un et demi pour un dans les étages supérieurs est exigée.

Toutes les baies doivent comporter un encadrement, celui-ci peut être réalisé à l'enduit ou en pierres de taille. Les encadrements de baies en pierres appareillées sont à restaurer.

La création d'appuis de quelques formes qu'ils soient est interdite.

A l'exception des commerces, les portes vitrées donnant sur l'espace public sont interdites.

Les gardes corps des balcons sont obligatoirement réalisés en ferronnerie (cf. paragraphe 4). Les garde-corps anciens doivent être conservés ou restitués.

Pour les interventions sur le « *bâti remarquable* », la création de balcons est admise lorsqu'elle ne perturbe pas l'ordonnancement de la façade et sous réserve de respecter les dispositions suivantes :

- Les saillies de balcons ne doivent pas excéder 0,60 mètre comptés horizontalement depuis le nu de la façade, et ne présentent aucune entrave à la circulation et à la sécurité civile et routière.
- Un balcon continu n'est autorisé qu'au premier étage.
- Un balcon n'est autorisé au deuxième étage que si le premier étage en est pourvu.

2) Enduits / Parements

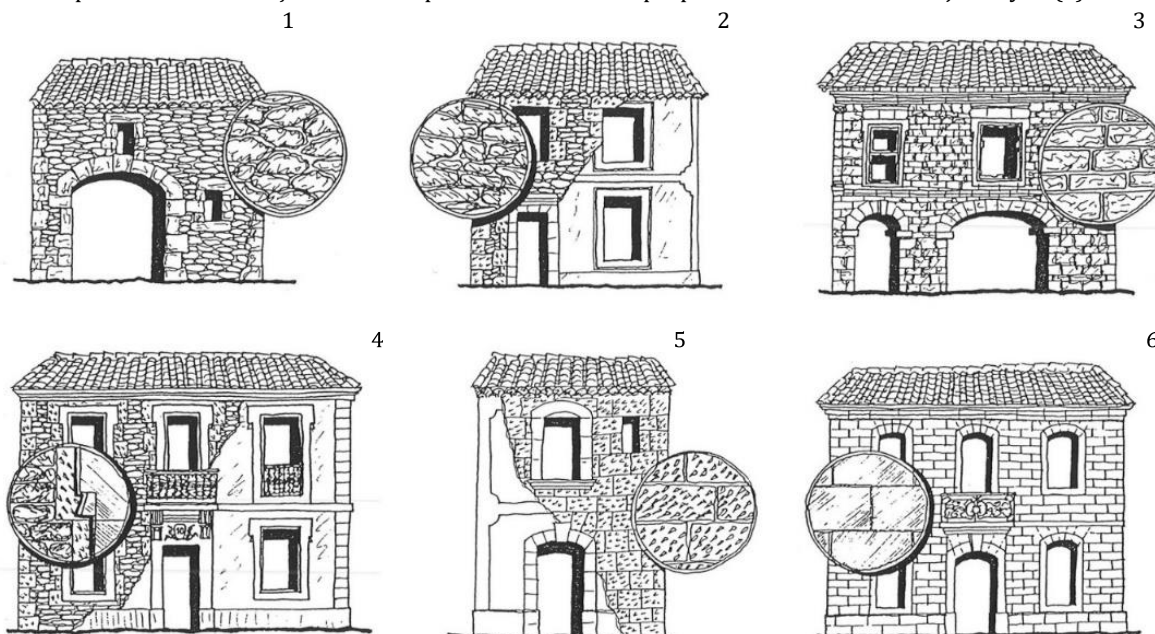
Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs pignon, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales sans distinction qualitative dans leur traitement.

Les détournements de matériaux de leur fonction initiale, les imitations et pastiches sont interdits. Notamment, la création de modénatures faussement anciennes (de type préfabriqué par exemple) est interdite (telles que balustres, arches, fenêtre en plein-cintre, etc.)

Tous les matériaux destinés à être recouverts (agglomérés de béton, béton cellulaire, brique creuse, etc.) doivent l'être obligatoirement.

La possibilité d'enduire ou de laisser un bâtiment en pierres apparentes dépend de la nature de la maçonnerie.

- Lorsqu'elles ne sont pas transformées en habitation, les granges et remises construites en maçonnerie de tout-venant peuvent être laissées sans enduit (1).
- Les constructions en maçonnerie de tout-venant sont systématiquement enduites dans des teintes qui peuvent être colorées (dans le respect du nuancier ou similaires) (2).
- Les constructions en pierres assisées régulièrement d'époque médiévale doivent recevoir un enduit beurré (à pierre vue), ou sont rejointoyées (3).
- Les constructions en maçonnerie de tout-venant à modénature sont systématiquement enduites, l'enduit devant être obligatoirement dans des teintes de pierres (dans le respect du nuancier ou similaires) (4).
- Les maçonneries en pierre de taille, bûchée dès l'origine dans le but de recevoir un enduit, sont systématiquement enduites (dans le respect du nuancier ou similaires) (5).
- Les parements des maçonneries en pierre de taille non préparée sont seulement rejointoyés (6).

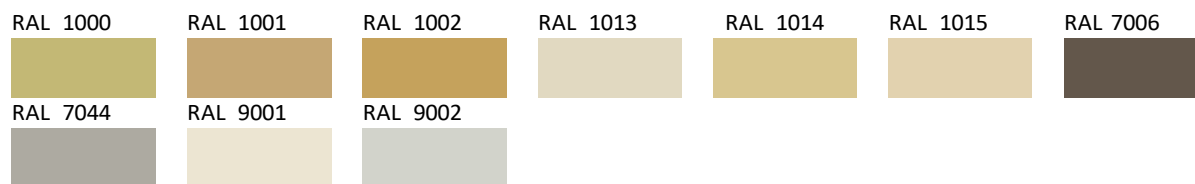


Source : Philippe ARAMEL, Architecte DPLG, Juin 1988.

Lorsque les murs en pierre ne sont pas enduits, les joints grattés et non lissés sont réalisés au nu du mur.

Lorsque des façades doivent recevoir un enduit, la finition est talochée fin. Les finitions d'aspect gratté, écrasé, gresé (poli), ribé (frotté), projeté, sont interdites. L'emploi de baguettes d'angle apparentes est interdit.

Pour les revêtements des façades, les teintes des enduits doivent être de teinte sobre, dans le respect du nuancier (page suivante) ou similaires, le blanc étant exclu. Les teintes foncées sont à réserver aux soubassements.



Nuancier pour enduits

Pour les opérations d'ensemble, des teintes vives sont tolérées lorsque cela relève d'une démarche architecturale argumentée.

Les éléments d'architecture et de décoration existants (soubassements, corniches, moulures, fresques, etc.) sont conservés et mis en valeur.

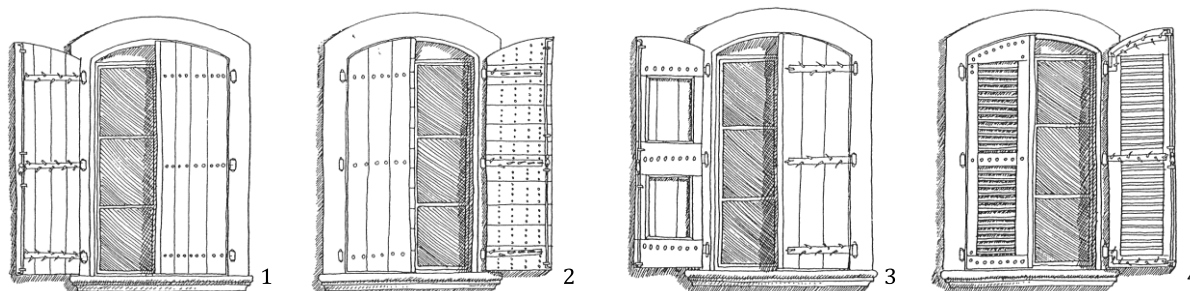
Les emmarchements doivent être réalisés avec des éléments massifs ; les marches et seuils ne doivent pas être recouverts (carrelage, etc.).

3) Menuiseries

Les menuiseries doivent être en accord avec le style ou l'époque de l'édifice.

Les menuiseries doivent être réalisées aux dimensions des ouvertures existantes.

Les contrevents ou volets doivent être soit repliables en tableau dans l'épaisseur du mur, soit rabattables en façade, à lames parallèles (1), à ais contrariés (2), à capucine (3), ou persiennes (4).



Source : Philippe ARAMEL, Architecte DPLG, Juin 1988.

Les stores ou volet roulants sont interdits ainsi que les volets à écharpes (dits « en Z ») avec rainures (mouchette et grain d'orge).

Les portes anciennes sont conservées et restaurées chaque fois que leur état le permet.

Les portes de garages sont obligatoirement à deux vantaux rabattables ou repliables et peintes dans le respect des teintes du nuancier ou similaires (Les portes coulissantes ou basculantes sont interdites).

Les menuiseries sont peintes ou teintées dans la masse dans le respect des teintes du nuancier ou similaires. Les menuiseries blanches sont interdites.

4) Ferronneries

Les ferronneries doivent être réalisées avec des fers de section carrée ou ronde, organisés dans un même plan. Les éléments dont les fers sont galbés ou en zigzags venant « en avant » ne sont pas autorisés.

Les ferronneries de balcons doivent être composées de barreaudages droits et verticaux.

Les ferronneries de portails doivent être composées, soit de barreaudages verticaux, soit de panneaux de tôles rapportés sur un cadre métallique.

Elles sont peintes ou teintées dans la masse dans le respect des teintes du nuancier suivant ou similaires.

Les éléments intéressants de serrurerie et quincaillerie anciens sont de préférence conservés et réemployés.

RAL 1013	RAL 1019	RAL 3005	RAL 3011	RAL 5014	RAL 6005	RAL 6011
RAL 6019	RAL 6020	RAL 6021	RAL 6028	RAL 7001	RAL 7004	RAL 7015
RAL 7016	RAL 7035	RAL 7038	RAL 8015	RAL 8017	RAL 8019	

Nuancier pour Menuiseries et Ferronneries

5) Toitures

Les toitures en pente sont de volume simple, la pente est comprise entre **25% et 35%**. La pente des toitures doit être en harmonie avec celle des toits environnants. Lorsqu'une construction est accolée à un ou deux immeubles voisins, les versants de la toiture sont obligatoirement du même sens que ceux des constructions existantes, ou s'il y a deux voisins, de ceux dont la hauteur sous faîtage se rapproche le plus de la construction nouvelle.

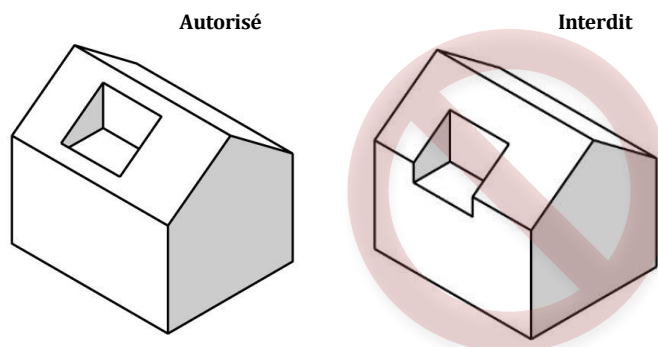
Les couvertures sont réalisées en tuile-canal ou similaire dans le respect des coloris traditionnels (orangé, ocre, marron, etc.) en évitant les couleurs vives. Les couvertures « mouchetées » ou vieillies artificiellement sont interdites. (Les plaques dites de « sous-toitures » sont admises si recouvertes et invisibles en rives ou sous les débords de toit.)

Les débords de toit en pierre, appelés « corniches », en tuiles, appelés « génois » et en bois, appelés « forêts » sont conservés et restaurés.

Les cheminées doivent être maçonnées et enduites dans la même couleur que la façade.

A l'exception des interventions sur le « *bâti remarquable* », et sous réserve de ne pas donner sur l'espace public, peuvent être admises :

- les fenêtres de toit ;
- les toitures terrasses, soit en tant qu'éléments de raccordement entre toits, soit en tant que toitures végétalisées ou terrasses accessibles de plain-pied ;
- les terrasses de type « tropéziennes » et terrasses encaissées, dans la limite de 30% de la surface totale de la toiture, et sous réserve qu'elles ne créent pas de rupture ou d'ouverture dans le plan vertical de la façade et qu'elles ne conduisent pas à rompre la continuité des débords de toiture, des génoises et des lignes d'égouts.



Les hublots de plafond, lucarnes et chiens assis sont strictement interdits.

6) Edicules techniques, blocs de climatisation, panneaux solaires, gaines, paraboles, éoliennes, etc.

Les réseaux autres que les descentes d'eau pluviale ne doivent pas être apparents en façade. En cas d'impossibilité technique l'installation doit être la plus discrète possible :

Pour les fils électriques et de téléphone :

- les parcours verticaux se font en limite séparative des bâtiments.
- les parcours horizontaux se font sous les débords de toit au dessus des bandeaux.
- les fils sont peints aux couleurs de la façade.

Pour les conduites de gaz :

--- les parcours se font en saignée ou sous goulotte peinte aux couleurs de la façade, à la verticale du point de raccordement.

Les compteurs sont placés de préférence à l'intérieur des constructions. Lorsqu'ils doivent être placés à l'extérieur, ils sont encastrés en façade ou dans les clôtures, regroupés dans un coffret traité en harmonie avec elles.

Les édicules techniques installés sur les constructions, notamment sur les éventuelles toitures terrasses, doivent être regroupés, dissimulés (acrotère ou grilles) et faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment (dispositifs peints ou teintés dans la masse, dans le respect du nuancier prévu pour les ferronneries). Leur hauteur ne doit pas dépasser **0,50 mètres**.

Les climatiseurs sont placés en combles ou encastrés et cachés par une grille. L'installation d'appareils de climatisation en façade sur console ou derrière les garde-corps des balcons est strictement interdite.

L'implantation de panneaux solaires peut être autorisée. Lorsqu'ils sont posés sur des toitures en pente, les panneaux solaires doivent être intégrés à la couverture et non en surépaisseur.

Les paraboles ne doivent jamais être placées en façade. Elles peuvent être placées en toiture sous réserve de faire l'objet d'une intégration architecturale.

7) Clôtures

Les murs de clôture doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales et/ou avec les clôtures limitrophes de manière à constituer une continuité.

Les grillages et panneaux grillagés rigides sont interdits.

Trois types de clôtures sont autorisés :

- Les clôtures maçonnées couronnées par un glacis demi-rond maçonné.
- Les clôtures maçonnées couronnées par des blocs de pierres de taille.
- Les murs-bahuts maçonnés, éventuellement surmontés de fers droits verticaux.

Les tuiles disposées en sommet de clôture sont interdites.

A l'exception des pierres de taille, les éléments maçonnés des clôtures doivent être enduits, finition talochée, dans des teintes respectant le nuancier des façades ou similaires. Les enduits beurrés (à pierre-vue) peuvent être tolérés.

Toute nouvelle clôture ne peut excéder **2,00 mètres** de hauteur totale.

Les portails de clôture sont obligatoirement réalisés en ferronnerie (cf. paragraphe 4), sauf s'ils sont inscrits sous un porche ou une arche, auquel cas ils sont réalisés conformément aux prescriptions relatives aux portes de garage à deux vantaux.

La hauteur totale d'un portail, quelle que soit celle de la clôture doit être comprise **entre 1,80 et 2,50 mètres** ; la transition entre la hauteur de la clôture et celle du portail sera alors réalisée par un pilier dont la hauteur totale sera identique à celle du portail.

8) Etablissements Recevant du Public

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux Etablissements Recevant du Public lorsqu'elles sont en contradiction avec les règles de sécurité et d'accessibilité des constructions.

> Article 12 : Stationnement des véhicules

1) Prescriptions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors du domaine public.

La demande de permis de construire devra montrer que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux et ouvrages réalisés.

Les dimensions à prendre en compte dans le cas de garages ou aires de stationnement sont au minimum de 5,00 mètres pour la longueur et de 2,50 mètres pour la largeur. Cette dernière dimension est portée à

3,30 mètres pour une aire de stationnement "handicapé", et à 2,00 mètres pour une place de stationnement longitudinal dont la longueur sera au minimum de 5,50 mètres.

Les exigences énumérées ci-dessous ne s'appliquent pas à l'entretien et à l'amélioration des bâtiments existants (lorsque le projet ne crée pas de surface de plancher supplémentaire).

Lorsque le nombre de places obtenu en application des règles ci-après est fractionné, il est arrondi au nombre supérieur.

Il est exigé :

Pour les constructions à usage d'habitation de type habitat individuel :

- 1 place de stationnement jusqu'à 50 m² de surface de plancher inclus;
- 2 places de stationnement au-delà de 50 m² de surface plancher.

Pour les constructions à usage d'habitation de type habitat collectif :

- 1 place de stationnement par logement dont la surface plancher est inférieure ou égale à 50 m²;
- 2 places de stationnement par logement dont la surface plancher est supérieure à 50 m² ;
- un ou des locaux directement accessibles et aménagés aux fins exclusives d'un stationnement sécurisé des deux roues. La surface cumulée de ces locaux résulte d'une norme minimale fixée à 0,8 m² pour 50 m² de surface de plancher, chaque local devant avoir une superficie minimale de 6 m².

Pour les opérations nouvelles d'habitat collectif équipées d'un parc de stationnement bâti clos et couvert, au moins 10% des places seront équipées d'une alimentation électrique destinée à la charge des accumulateurs des véhicules fonctionnant sur ce mode (électrique/hybride) ; les places desservies étant soit des places individuelles soit un espace commun. L'installation devra être conforme aux dispositions prévues par l'article R.111-14-2 du code de la construction et de l'habitation.

Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier :

- 1 place de stationnement pour 4 chambres.

Pour les constructions à usage de commerce :

- Aucune place de stationnement n'est exigée.

Pour les constructions à usage de bureaux, d'artisanat, et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- 1 place pour 60 m² de surface de plancher.

Sauf dispositions contraires liées à la protection des captages, le revêtement de sol des aires de stationnement extérieur non couvert doit, au-delà de 125 m² d'emprise hors accès, être perméable à l'eau de manière à assurer une infiltration naturelle des eaux de pluie (à l'exclusion des aires de stationnement "handicapé").

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement minimum.

2) Impossibilité de réaliser des aires de stationnement

En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement les dispositions suivantes de l'article L.123-1-12 du Code de l'Urbanisme s'appliquent à savoir :

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ses 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 l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.

> Article 13 : Espaces libres et plantations

En règle générale, les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus, déplacés ou remplacés par un plant de même importance au sein de l'unité foncière.

Les essences plantées doivent de préférence appartenir à la palette végétale locale¹ pour une meilleure adaptation aux conditions écologiques (adaptation au sol et au climat) et dans un souci d'intégration paysagère.

Section 3 – Possibilités maximales d'occupation du sol

> Article 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

Le coefficient d'occupation du sol maximal applicable à cette zone est fixé à 3.

Le C.O.S n'est pas applicable aux constructions ou aménagements des bâtiments scolaires, sanitaires, hospitaliers, sportifs, socio-éducatifs, ni aux équipements d'infrastructure et équipements d'intérêt général.

¹ Se référer au référentiel de l'habitat durable joint en annexe du PLU (pièce Vd)

Chapitre 2 – Dispositions applicables à la zone UD

Caractère de la zone

> Description

La zone UD recouvre des espaces de la commune déjà urbanisés où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Il s'agit d'une zone de bâti moyennement dense, comprenant principalement de l'habitat individuel et de l'habitat collectif, mais aussi des commerces, services divers.

La zone UD se divise en 2 secteurs :

- UDa (tissu bâti assez dense)
- UDb (tissu bâti à densifier)

Une partie du secteur UDa, qui appelle une restructuration (site des ateliers municipaux), est soumise à **orientations d'aménagement** pour en garantir un aménagement cohérent.

Rappel :

Le secteur UDa est compris en partie dans le périmètre de protection de l'église Saint-Etienne, classée au titre des **Monuments Historiques**.

Le secteur UDb est compris en partie dans le périmètre de protection du Pont de Villeneuve, classé au titre des **Monuments Historiques**.

En conséquence, dans les périmètres de servitude, les autorisations d'urbanisme sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (y compris pour les projets concernés partiellement par le périmètre).

Le secteur UDb est compris dans les **périmètres de protection rapprochée** des forages Lauzette F01 et F02, Lou Garrigou, et Flès Nord et Sud.

En conséquence, dans les périmètres de servitude, toutes les occupations et utilisations du sol doivent respecter les prescriptions des DUP jointes en annexe.

> Localisation

- Le secteur UDa correspond à la périphérie du centre de l'agglomération.
- Le secteur UDb correspond au quartier du Pont de Villeneuve.

> Principaux objectifs

Dans l'ensemble de la zone UD :

- Mixité urbaine (habitat, équipements, commerces, etc.) ;
- Mixité sociale ;
- Amélioration de la qualité du bâti (performance énergétique) ;

Dans le secteur UDb :

- Densification progressive et maîtrisée du tissu bâti.

> Principales traductions réglementaires

Dans l'ensemble, la zone UD se caractérise par :

- Des règles autorisant la mixité urbaine ;
- Des règles en faveur de la performance énergétique des bâtiments ;
- L'interdiction des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation non utiles au fonctionnement urbain collectif.

Le secteur UDb se caractérise par :

- Des règles en faveur d'une densification du tissu bâti (COS), assorties de mesures strictes destinées à maintenir une certaine transparence hydraulique des sols.

Le cas échéant, des règles graphiques (reportées sur les documents graphiques) s'ajoutent ou se substituent aux règles « écrites » de la zone (énoncées dans le présent règlement). Le présent règlement indique lorsqu'il convient de s'y référer.

Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

> Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites

- Les constructions et installations destinées à la fonction d'entrepôt.
- Les constructions destinées à l'artisanat autres que celles visées à l'article 2.
- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation autres que celles visées à l'article 2.
- Les carrières.
- Les terrains de camping ou de caravaning.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les résidences mobiles de loisirs et les Habitations Légères de Loisirs.
- Les affouillements ou exhaussements de sol autres que ceux visés à l'article 2.
- Toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du zonage pluvial joint en annexe du PLU.

> Article 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

--- Est admis

Dans l'ensemble de la zone, tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 400 m² prévoyant au moins 50 % du nombre de logements et au moins 45 % de surface de plancher affectés au logement locatif social (LLS).

Pour toute opération de plus de 30 logements, une minoration maximum de 15 m² de la surface de plancher de logement locatif social exigible et/ou une minoration maximum d'un logement locatif social peuvent être tolérées si la typologie des logements et des bâtiments la justifie.

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

--- Modalités d'application en cas de Zones d'Aménagement Concerté (ZAC), permis d'aménager et déclarations préalables valant division

Dans le cas de Zones d'Aménagement Concerté (ZAC), de permis d'aménager et de déclarations préalables valant division, l'obligation de réalisation de logement locatif social s'applique respectivement à l'ensemble des surfaces de plancher à destination d'habitation et du nombre de logements prévus dans l'opération et non aux permis de construire qui seront déposés sur les lots aménagés ou issus de ces divisions.

A l'intérieur d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), l'obligation de réalisation de logement locatif social s'applique respectivement à l'ensemble des surfaces de plancher à destination d'habitation et du nombre de logements prévus dans l'opération, déduction faite du nombre de logements et de la surface de plancher à destination d'habitation déjà autorisés, seulement si les logements restant à autoriser à partir du 1er juillet 2022 représentent au moins 30% du programme global de logements de l'opération.

Si les logements restant à autoriser à partir du 1er juillet 2022 représentent moins de 30% du programme global de logements d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), la servitude de mixité sociale ne s'applique pas.

- Sur le secteur UDb, l'extension des bâtiments existants, une seule fois à compter de la date d'approbation du PLU et dans la limite de 10% de surface plancher supplémentaire.
- Sur les parcelles en contact direct avec des espaces naturels ou agricoles et identifiées sur les documents graphiques, sont admis uniquement les aménagements ne créant pas de surface plancher supplémentaire, sous réserve d'être implantés au droit du bâti existant sur le terrain d'assiette de l'opération.

- Sont admises à condition qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables (y compris en matière de circulation), soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises, et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :
 - Les constructions destinées à l'artisanat.
 - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation dont l'implantation ne présente pas de risques pour la sécurité du voisinage (incendie, explosion) et concourant au fonctionnement urbain et aux services de proximité.
- Sont admis les affouillements ou exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone. Les affouillements sont autorisés sous réserve d'étude hydrogéologique prouvant que le projet n'a pas d'incidences sur le fonctionnement hydrogéologique du sous-sol.

Section 2 – Conditions de l'occupation du sol

> Article 3 : Accès et voirie

1) Accès

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

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ordures ménagères.

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées et pistes cyclables, ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites si elles nécessitent la création d'accès directs sur les sections des routes départementales.

2) Voirie

La création de toute nouvelle voie ouverte à la circulation publique se finissant en impasse est interdite.

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des aménagements ou des constructions qui y sont envisagés.

Aucune voie automobile ne doit avoir une plate-forme d'une largeur inférieure à **7,00 mètres**.

> Article 4 : Desserte par les réseaux

Lorsque la desserte nécessite une extension ou un renforcement des réseaux, il pourra être fait application de l'article L. 111-4 du Code de l'Urbanisme.

1) Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée à un réseau public d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes et situé au droit du terrain d'assiette. Cette obligation de raccordement ne s'impose pas aux constructions et installations qui ne le nécessitent pas par leur destination (abris de jardin, remises, etc.).

Lorsque l'unité foncière, objet de la construction, est équipée d'un forage dont l'eau est destinée à l'utilisation intérieure de l'habitation, le pétitionnaire devra, conformément au règlement de service applicable à la commune de Villeneuve-lès-Maguelone, le déclarer à la commune et à la Communauté d'Agglomération de Montpellier (Direction de l'Eau et de l'Assainissement), et dissocier les réseaux intérieurs afin d'éviter les risques de retour d'eaux non domestique vers le réseau public.

2) Assainissement

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

Eaux usées

Toute construction, réhabilitation, extension ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public de collecte des eaux usées existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération de Montpellier applicable à la commune de Villeneuve-lès-Maguelone.

Eaux non domestiques

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel. Ils ne peuvent pas être raccordés aux réseaux d'eaux usées sauf autorisation spécifique du service assainissement.

Eaux d'exhaure et eaux de vidange

Le rejet au réseau d'assainissement d'eaux souterraines qui ne génèrent pas des effluents domestiques est interdit, y compris lorsque ces eaux sont utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation, sauf autorisation spécifique du service assainissement. Ne sont pas non plus autorisés les rejets aux réseaux d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de vidanges de piscines.

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

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent prendre, dans les conditions prévues par le zonage d'assainissement pluvial joint en annexe du PLU, les mesures nécessaires pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Ils doivent, le cas échéant, prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel, et en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

Toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du zonage pluvial joint en annexe du PLU est strictement interdite.

3) Electricité/Gaz/Télécoms

Les réseaux d'électricité, gaz et télécoms sont encastrés ou enterrés, les raccordements sont réalisés à partir de gaines intérieures.

Lorsque la desserte nécessite une extension ou un renforcement des réseaux, il pourra être fait application de l'article L. 111-4 du Code de l'Urbanisme.

4) Déchets ménagers

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

> Article 5 : Caractéristiques des terrains

La division de terrains doit permettre de créer des parcelles de formes simples et ne doit pas aboutir à des délaissés inconstructibles.

Dans le secteur UDb :

La surface minimale des parcelles constructibles est de 500 m².

> Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au dessus du terrain naturel.

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'aux façades des constructions prises dans le plan vertical du nu de celles-ci.

Sauf disposition particulière prévue dans les documents graphiques, les constructions doivent être édifiées avec un recul minimal de **3,00 mètres** par rapport à l'alignement des voies publiques existantes à élargir ou à créer.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises :

--- Lorsque le projet jouxte une construction ou un ensemble de constructions existantes dans le but de former une unité architecturale ;

--- Lorsqu'il s'agit de constructions groupées.

Les garages liés ou non au corps principal du bâtiment peuvent être édifiés à l'alignement sous réserve que leur hauteur totale ne dépasse pas 4,00 mètres.

Les saillies dans les marges de recul sont autorisées dans la limite de **0,90 mètre** compté horizontalement depuis le nu de la façade, et à condition de ne présenter aucune entrave à la circulation et à la sécurité civile et routière.

Les piscines et les terrasses non couvertes dont la hauteur au-dessus du sol naturel est inférieure ou égale à 60 centimètres, peuvent être librement implantées par rapport aux voies et emprises publiques. Toutefois, le bassin des piscines doit être situé à au moins **1,00 mètre** des limites.

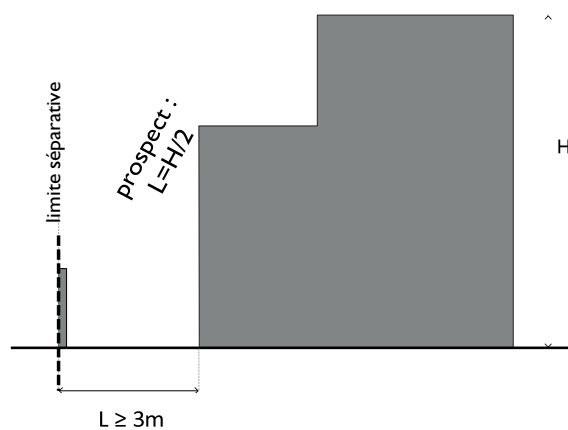
Une implantation différente peut être admise ou imposée pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sans préjudice des dispositions de l'article 11.

>Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au dessus du terrain naturel.

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'aux façades des constructions prises dans le plan vertical du nu de celles-ci.

La distance comptée horizontalement de tout point d'une façade ne joignant pas la limite séparative au point le plus proche de cette limite doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points. ($L = \frac{H}{2}$).



Cette distance ne doit pas être inférieure à **3,00 mètres**.

Toutefois, la construction d'un bâtiment joignant la limite parcellaire est admise dans les conditions suivantes :

- 1) Lorsque les propriétaires voisins ont conclu un accord par acte authentique soumis aux formalités de la publicité foncière pour édifier des bâtiments jointifs de dimensions sensiblement équivalentes en hauteur et en épaisseur.
- 2) Lorsqu'il peut être adossé à un bâtiment situé sur le fond voisin et de gabarit sensiblement identique.
- 3) A l'intérieur des lotissements et opérations groupées où le règlement et le plan de masse peuvent organiser les constructions sur les limites des lots à l'exception des limites du terrain sur lequel est réalisé l'opération où seules les dispositions des paragraphes 1), 2) et 4) peuvent être appliquées éventuellement.
- 4) Les constructions annexes telles que garages, remises, abris de jardin etc. liées ou pas au corps principal du bâtiment peuvent être édifiées jusqu'à la limite séparative sous réserve que leur hauteur totale ne dépasse pas 4,00 mètres, et que la somme de leurs longueurs mesurées sur le périmètre de l'unité foncière n'excède pas 10,00 mètres au total. La présente disposition ne peut être cumulée sur la même limite avec celles des paragraphes 1), 2) et 3).

Les saillies dans les marges de recul sont autorisées dans la limite de **1,00 mètre** compté horizontalement depuis le nu de la façade.

Les piscines et les terrasses non couvertes dont la hauteur au-dessus du sol naturel est inférieure ou égale à 0,60 mètre, peuvent être librement implantées par rapport aux limites séparatives. Toutefois, le bassin des piscines doit être situé à au moins **1,00 mètre** des limites séparatives.

Une implantation différente peut être admise ou imposée pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sans préjudice des dispositions de l'article 11 suivant.

>Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au dessus du terrain naturel.

Les constructions non contiguës doivent être distantes les unes des autres d'au moins **4,00 mètres**.

Cette distance peut être ramenée à **2,00 mètres** lorsqu'elle sépare le corps principal du bâtiment d'une annexe (garage, abri de jardin, etc.).

> Article 9 : Emprise au sol

Dans le secteur UDa :

Non réglementée sans préjudice des dispositions visées à l'article 13 ci-après (préservation d'une superficie minimale du terrain d'assiette en pleine terre).

Dans le secteur UDb :

L'emprise au sol des constructions (y compris les piscines, abris de jardin, etc.) est limitée à 200 m² par unité foncière.

> Article 10 : Hauteur maximum des constructions

1) Définition de la hauteur maximum des constructions

La « hauteur totale » des constructions est mesurée verticalement à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction ou de l'installation, ouvrages techniques, cheminées et autres exclus.

2) Hauteur maximum

Sauf disposition particulière prévue dans les documents graphiques, toute construction ne peut excéder **8,50 mètres** de hauteur totale.

> Article 11 : Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisnants, des sites et des paysages urbains et avec la conservation des perspectives monumentales et naturelles. A ce titre, l'autorisation des modes d'occupation des sols peut être refusée ou subordonnée à prescriptions spéciales.

Les constructions doivent respecter les règles suivantes :

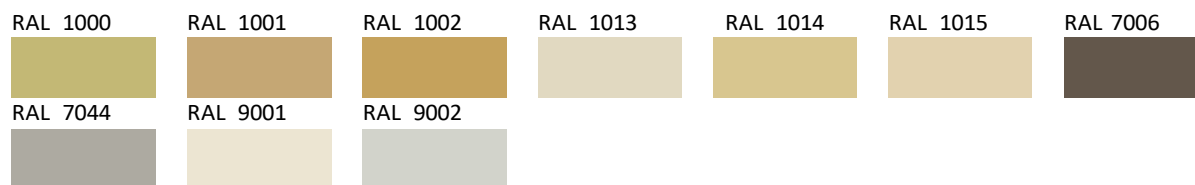
1) Façades

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, murs pignon, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales sans distinction qualitative dans leur traitement.

Les détournements de matériaux de leur fonction initiale, les imitations et pastiches sont interdits.

Tous les matériaux destinés à être recouverts (agglomérés de béton, béton cellulaire, brique creuse, etc.) doivent l'être obligatoirement.

Pour les revêtements des façades, les teintes des enduits doivent être de teinte sobre, dans le respect du nuancier ou similaires, le blanc étant exclu. Les teintes foncées sont à réserver aux soubassements.



Nuancier pour enduits

Pour les opérations d'ensemble, des teintes vives sont tolérées lorsque cela relève d'une démarche architecturale argumentée.

Les garde corps des balcons doivent être de forme simple et doivent s'inscrire dans un même plan.

2) Toitures

La pente des toitures (hors toitures terrasse) est comprise entre **25% et 35%**. Lorsque les constructions sont accolées, la pente des toitures doit être en harmonie avec celle des toits environnants.

Les couvertures sont réalisées en tuile canal ou similaire dans le respect des coloris traditionnels (orangé, ocre, marron, etc.) en évitant les couleurs vives.

Les toitures terrasses sont admises soit en tant qu'éléments de raccordement entre toits, soit en tant que toitures végétalisées ou terrasses accessibles.

3) Edicules techniques, blocs de climatisation, panneaux solaires, gaines, paraboles, éoliennes, etc.

Les réseaux autres que les descentes d'eau pluviale ne doivent pas être apparents en façade.

Les compteurs sont placés de préférence à l'intérieur des constructions. Lorsqu'ils doivent être placés à l'extérieur, ils sont encastrés en façade ou dans les clôtures, regroupés dans un coffret traité en harmonie avec elles.

Les édicules techniques installés sur les constructions, notamment sur les éventuelles toitures terrasses, doivent être regroupés, dissimulés (acrotère ou grilles) et faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment. Leur hauteur ne devra pas dépasser **0,50 mètres**.

Les climatiseurs sont autorisés, sous réserve de ne pas être installés sur un mur visible depuis la voie publique.

Lorsqu'ils sont posés sur des toitures en pente, les panneaux solaires doivent être intégrés à la couverture et non en surépaisseur.

Les paraboles ne doivent jamais être placées en façade. Elles peuvent être placées en toiture sous réserve de faire l'objet d'une intégration architecturale.

Les édicules techniques installés sur le terrain de la construction doivent respecter une distance de **15,00 mètres** au minimum par rapport aux limites séparatives.

4) Clôtures

Les murs de clôture doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales et/ou avec les clôtures limitrophes de manière à constituer une continuité.

Lorsqu'elles ne sont pas constituées d'un mur plein, les clôtures en bordure des voies doivent être constituées d'un mur bahut de **0,20 à 0,80 mètre** de haut surmonté de fers droits verticaux ou, éventuellement, surmonté de panneaux grillagés rigides à la condition que ces derniers soient doublés d'une haie végétale.

Le long des voies départementales, les clôtures sont obligatoirement doublées d'une haie vive.

Les grillages et panneaux grillagés rigides, qui peuvent être admis sur les limites séparatives, sont strictement interdits lorsqu'ils ne sont pas doublés d'une haie végétale.

Toute nouvelle clôture ne peut excéder **1,80 mètre** de hauteur totale.

La hauteur totale d'un portail, quelle que soit celle de la clôture, doit être comprise entre **1,60 et 2,00 mètres** ; la transition entre la hauteur de la clôture et celle du portail pourra alors être assurée par un pilier dont la hauteur totale sera identique à celle du portail, sans pouvoir être inférieure à celle du mur de clôture.

Le portail peut également coulisser derrière une portion de mur plein. Dans ce cas, la hauteur du portail ne doit alors pas excéder la hauteur du mur de clôture.

5) Etablissements Recevant du Public

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux Etablissements Recevant du Public lorsqu'elles sont en contradiction avec les règles de sécurité et d'accessibilité des constructions.

> Article 12 : Stationnement des véhicules

1) Prescriptions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors du domaine public.

La demande de permis de construire devra montrer que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux et ouvrages réalisés.

Les dimensions à prendre en compte dans le cas de garages ou aires de stationnement sont au minimum de 5,00 mètres pour la longueur et de 2,50 mètres pour la largeur. Cette dernière dimension est portée à 3,30 mètres pour une aire de stationnement "handicapé", et à 2,00 mètres pour une place de stationnement longitudinal dont la longueur sera au minimum de 5,50 mètres.

Les exigences énumérées ci-dessous ne s'appliquent pas à l'entretien et à l'amélioration des bâtiments existants (lorsque le projet ne crée pas de surface de plancher supplémentaire).

Lorsque le nombre de places obtenu en application des règles ci-après est fractionné, il est arrondi au nombre supérieur.

Il est exigé :

Pour les constructions à usage d'habitation de type habitat individuel :

- 1 place pour 50 m² de surface de plancher avec une exigence minimale de 2 places par logement.

Pour les constructions à usage d'habitation de type habitat collectif :

- 1 place de stationnement par logement dont la surface plancher est inférieure ou égale à 50 m²;
- 2 places de stationnement par logement dont la surface plancher est supérieure à 50 m² ;
- un ou des locaux directement accessibles et aménagés aux fins exclusives d'un stationnement sécurisé des deux roues. La surface cumulée de ces locaux résulte d'une norme minimale fixée à 0,8 m² pour 50 m² de surface de plancher, chaque local devant avoir une superficie minimale de 6 m².

Pour les opérations nouvelles d'habitat collectif équipées d'un parc de stationnement bâti clos et couvert, au moins 10% des places seront équipées d'une alimentation électrique destinée à la charge des accumulateurs des véhicules fonctionnant sur ce mode (électrique/hybride) ; les places desservies étant soit des places individuelles soit un espace commun. L'installation devra être conforme aux dispositions prévues par l'article R.111-14-2 du code de la construction et de l'habitation.

Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier :

- 1 place de stationnement pour 2 chambres.

Pour les constructions à usage de bureaux, de commerce, d'artisanat, et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- 1 place pour 60 m² de surface de plancher.

Sauf dispositions contraires liées à la protection des captages, le revêtement de sol des aires de stationnement extérieur non couvert doit, au-delà de 125 m² d'emprise hors accès, être perméable à l'eau de manière à assurer une infiltration naturelle des eaux de pluie (à l'exclusion des aires de stationnement "handicapé").

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement minimum.

2) Impossibilité de réaliser des aires de stationnement

En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement les dispositions suivantes de l'article L.123-1-12 du Code de l'Urbanisme s'appliquent à savoir :

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ses 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 l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.

> Article 13 : Espaces libres et plantations

Une surface minimale doit obligatoirement être maintenue en pleine terre. Le pourcentage est défini dans les documents graphiques en fonction des zones.

En règle générale, les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus, déplacés ou remplacés par un plant de même importance au sein de l'unité foncière.

Tout projet doit comporter une végétation d'accompagnement.

Des haies végétales paysagères doivent être obligatoirement réalisées en limites des terrains au contact des zones naturelles (N) ou agricoles (A).

Les dispositifs pour la récupération et le stockage des eaux pluviales doivent être intégrées dans le paysage environnant :

- les cuves doivent être intégrées aux bâtiments ou enterrées,
- les bassins de rétention doivent être peu profonds, non grillagés et accessibles, traités en espaces verts paysagers.

Les essences plantées doivent de préférence appartenir à la palette végétale locale² pour une meilleure adaptation aux conditions écologiques (adaptation au sol et au climat) et dans un souci d'intégration paysagère.

Section 3 – Possibilités maximales d'occupation du sol

> Article 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

Sauf disposition particulière prévue dans les documents graphiques, le coefficient d'occupation du sol maximal applicable est fixé à :

- 0,4 dans le secteur UDa
- 0,3 dans le secteur UDb

Le C.O.S n'est pas applicable aux constructions ou aménagements des bâtiments scolaires, sanitaires, hospitaliers, sportifs, socio-éducatifs, ni aux équipements d'infrastructure et équipements d'intérêt général.

Dans l'ensemble des secteurs de la zone disposant d'un COS, une bonification de ce COS est consentie dans la limite de **20 %** et dans le respect des autres règles du plan local d'urbanisme, pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable.

NB : Un décret en Conseil d'Etat détermine les critères de performance et les équipements pris en compte.

La partie de la construction en dépassement n'est pas assujettie au versement résultant du dépassement du plafond légal de densité.

² Se référer au référentiel de l'habitat durable joint en annexe du PLU (pièce Vd)

Chapitre 3 – Dispositions applicables à la zone UE

Caractère de la zone

> Description

La zone UE recouvre des espaces de la commune déjà urbanisés où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Il s'agit d'une zone destinée à recevoir principalement des activités économiques.

La zone UE se divise en 4 secteurs :

- UEa et UEa' (bâtiments hauts, dont industriels)
- UEb
- UEc

Le secteur UEa' ne pourra être urbanisé que sous forme d'**opération d'aménagement d'ensemble**.

Le secteur UEc, qui appelle une restructuration, est soumis à **orientation d'aménagement** pour en garantir un aménagement cohérent.

Rappel :

Le secteur UEc est compris en partie dans le périmètre de protection de l'église Saint-Etienne, classée au titre des **Monuments Historiques**.

En conséquence, dans le périmètre de servitude, les autorisations d'urbanisme sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (y compris pour les projets concernés partiellement par le périmètre).

Les secteurs UEa et UEa' sont compris dans le **périmètre de protection rapprochée** des forages Flès Nord et Sud et en partie dans le périmètre de protection rapprochée des forages Lauzette F01 et F02 et Lou Garrigou.

En conséquence, dans les périmètres de servitude, toutes les occupations et utilisations du sol doivent respecter les prescriptions des DUP jointes en annexe.

> Localisation

- Les secteurs UEa et UEa' correspondent à la zone d'activités de Larzat.
- Le secteur UEb correspond à la zone d'activités de la Condamine.
- Le secteur UEc correspond à la zone d'activités (pépinière d'entreprises) du Boulevard du Chapitre.

> Principaux objectifs

Dans l'ensemble de la zone UE :

- Accueil d'activités économiques.

Dans les secteurs UEa et UEa' :

- Accueil d'activités économiques dont industrielles.

Dans le secteur UEb :

- Accueil d'activités économiques, notamment commerciales.
- Renforcement de la mixité urbaine (permettre le maintien/l'implantation de commerces et services utiles au fonctionnement urbain collectif).
- Insertion des constructions à la morphologie du tissu urbain (zone d'activités en accroche sur les espaces habités).

Dans le secteur UEc :

- Accueil d'activités économiques, notamment de bureaux.
- Insertion des constructions à la morphologie du tissu urbain (secteur en accroche sur le cœur de ville).
- Préservation et mise en valeur du paysage urbain (secteur situé dans le périmètre de protection de l'église Saint Etienne).

> Principales traductions réglementaires

Dans l'ensemble, la zone UE se caractérise par :

- Des règles autorisant les activités économiques ;
- Un encadrement strict des possibilités de création de nouveaux logements.

Les secteurs UEa et UEa' se caractérisent par :

- Des règles autorisant les constructions et installations à vocation industrielle ;
- Une hauteur importante.

Le secteur UEb se caractérise par :

- Une interdiction de l'industrie ;
- Un encadrement des possibilités de création de nouveaux entrepôts ;
- Une hauteur adaptée à la morphologie urbaine.

Le secteur UEc se caractérise par :

- Une interdiction de l'industrie ;
- Une hauteur adaptée à la morphologie urbaine ;
- Des règles architecturales précises concernant l'aspect extérieur ;
- Une autorisation du logement sous condition.

Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**> Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites***Dans l'ensemble de la zone UE :*

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les carrières.
- Les terrains de camping ou de caravaning.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les résidences mobiles de loisirs et les Habitations Légères de Loisirs.
- Les affouillements ou exhaussements de sol autres que ceux visés à l'article 2.
- Toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du zonage pluvial joint en annexe du PLU.

Dans l'ensemble de la zone UE, à l'exception du secteur UEc :

- Les constructions destinées à l'habitation.
- Les constructions et installations destinées à la fonction d'entrepôt autres que celles visées à l'article 2.

Dans les secteurs UEb et UEc :

- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions destinées à l'artisanat autres que celles visées à l'article 2.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation autres que celles visées à l'article 2.

Dans le secteur UEc :

- Les constructions destinées à l'habitation autres que celles visées à l'article 2.
- Les constructions et installations destinées à la fonction d'entrepôt.

> Article 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis :

Dans l'ensemble de la zone UE :

- les affouillements ou exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone. Les affouillements sont autorisés sous réserve d'étude hydrogéologique prouvant que le projet n'a pas d'incidences sur le fonctionnement hydrogéologique du sous-sol.

Dans l'ensemble de la zone UE à l'exception du secteur UEa' :

- Les travaux confortatifs des habitations existantes (sans extension).

Dans l'ensemble de la zone UE à l'exception du secteur UEc :

--- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt liées aux occupations et utilisations des sols admises dans la zone.

Sont admises :

Dans les secteurs UEb et UEc :

A condition qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables (y compris en matière de circulation), soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises, et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :

- Les constructions destinées à l'artisanat.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation dont l'implantation ne présente pas de risque pour la sécurité du voisinage (incendie, explosion) et concourant au fonctionnement urbain et aux services de proximité.

Dans le secteur UEc :

--- Les constructions destinées à l'habitation, dans la limite de 20 % de la surface de plancher totale, et sous réserve de prévoir au moins 50% du nombre de logements et au moins 45% de surface plancher affectés au logement locatif social pour les opérations supérieures ou égales à 400 m².

Dans le secteur UEa' :

Toute nouvelle construction autorisée dans le secteur n'est admise que si elle s'intègre à une opération d'ensemble portant sur une superficie minimale de 10 000 m² et assurant la desserte par les différents équipements (VRD).

Section 2 – Conditions de l'occupation du sol

> Article 3 : Accès et voirie

1) Accès

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

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ordures ménagères.

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées et pistes cyclables, ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites si elles nécessitent la création d'accès directs sur les sections des routes départementales.

2) Voirie

Dans l'ensemble de la zone UE :

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des aménagements ou des constructions qui y sont envisagés.

Aucune voie automobile ne doit avoir une plate-forme d'une largeur inférieure à **7,00 mètres**.

Les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules lourds.

Dans l'ensemble de la zone UE à l'exception du secteur UEa :

La création de toute nouvelle voie ouverte à la circulation publique se finissant en impasse est interdite.

> Article 4 : Desserte par les réseaux

Lorsque la desserte nécessite une extension ou un renforcement des réseaux, il pourra être fait application de l'article L. 111-4 du Code de l'Urbanisme.

1) Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes et situé au droit du terrain d'assiette. Cette obligation de raccordement ne s'impose pas aux constructions et installations qui ne le nécessitent pas par leur destination (abris de jardin, remises, etc.).

Lorsque l'unité foncière, objet de la construction, est équipée d'un forage dont l'eau est destinée à l'utilisation intérieure de l'habitation, le pétitionnaire devra, conformément au règlement de service applicable à la commune de Villeneuve-lès-Maguelone, le déclarer à la commune et à la Communauté d'Agglomération de Montpellier (Direction de l'Eau et de l'Assainissement), et dissocier les réseaux intérieurs afin d'éviter les risques de retour d'eaux non domestique vers le réseau public.

2) Assainissement

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

Eaux usées

Toute construction, réhabilitation, extension ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public de collecte des eaux usées existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération de Montpellier applicable à la commune de Villeneuve-lès-Maguelone.

Eaux non domestiques

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel. Ils ne peuvent pas être raccordés aux réseaux d'eaux usées sauf autorisation spécifique du service assainissement.

Eaux d'exhaure et eaux de vidange

Le rejet au réseau d'assainissement d'eaux souterraines qui ne génèrent pas des effluents domestiques est interdit, y compris lorsque ces eaux sont utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation, sauf autorisation spécifique du service assainissement.

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

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent prendre, dans les conditions prévues par le zonage d'assainissement pluvial joint en annexe du PLU, les mesures nécessaires pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Ils doivent, le cas échéant, prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel, et en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

Toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du zonage pluvial joint en annexe du PLU est strictement interdite.

3) Electricité/Gaz/Télécoms

Les raccordements aux réseaux d'électricité, gaz et télécoms sont encastrés ou enterrés. Aucun réseau aérien n'est autorisé à l'exception de l'alimentation Moyenne Tension des postes de transformation.

Lorsque la desserte nécessite une extension ou un renforcement des réseaux, il pourra être fait application de l'article L. 111-4 du Code de l'Urbanisme.

4) Déchets ménagers

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

> Article 5 : Caractéristiques des terrains

Non règlementé.

> Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au dessus du terrain naturel.

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'aux façades des constructions prises dans le plan vertical du nu de celles-ci.

Dans l'ensemble de la zone UE, à l'exception du secteur UEc :

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimal de :

- **25,00 mètres** par rapport à l'axe des voies départementales.
- **10,00 mètres** par rapport à l'axe des autres voies publiques.

Pour les constructions à usage de bureau, le recul minimal doit être porté à :

- **35,00 mètres** par rapport à l'axe des voies départementales.
- **15,00 mètres** par rapport à l'axe des autres voies publiques.

Les équipements d'infrastructure peuvent être implantés différemment suivant leur nature.

Dans le secteur UEc :

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimal de **3,00 mètres** par rapport à l'axe des voies publiques.

Une implantation différente peut être admise ou imposée pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sans préjudice des dispositions de l'article 11.

> Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au dessus du terrain naturel.

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives doit respecter un recul minimum de **5,00 mètres**.

Une implantation différente peut être admise ou imposée pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sans préjudice des dispositions de l'article 11.

> Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au dessus du terrain naturel.

Les constructions non contiguës doivent être distantes les unes des autres d'au moins **5,00 mètres**.

> Article 9 : Emprise au sol

Non réglementée sans préjudice des dispositions visées à l'article 13 ci-après (préservation d'une superficie minimale du terrain d'assiette en pleine terre).

> Article 10 : Hauteur maximum des constructions

1) Définition de la hauteur maximum des constructions

La « hauteur totale » des constructions est mesurée verticalement à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction ou de l'installation, ouvrages techniques, cheminées et autres exclus.

2) Hauteur maximum

Toute construction ne peut excéder :

- **14,00 mètres** de hauteur totale hors tout dans les secteurs UEa et UEa' ;
- **10,00 mètres** de hauteur totale hors tout dans les secteurs UEb et UEc.

> Article 11 : Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages urbains et avec la conservation des perspectives monumentales et naturelles. A ce titre, l'autorisation des modes d'occupation des sols peut être refusée ou subordonnée à prescriptions spéciales.

Les constructions doivent respecter les règles suivantes :

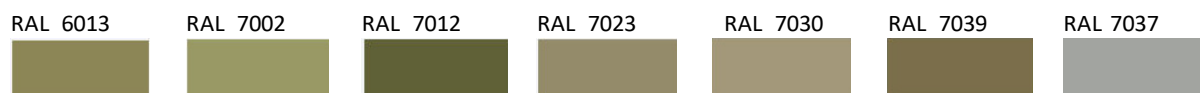
1) Façades

Dans les secteurs UEa et UEa' :

Les façades de couleur blanche ou de couleurs primaires sont interdites.

Les bardages bois ou sous formes de panneaux composites sont autorisés dans des teintes similaires aux bardages métalliques ou de bois naturel.

Les bardages métalliques à lames verticales sont interdits, tous les autres types de bardages métalliques sont autorisés, mais doivent obligatoirement respecter les teintes suivantes ou similaires :



Nuancier pour bardages, menuiseries, etc.

Les autres éléments métalliques (structures techniques, clôtures, etc.) et les menuiseries extérieures doivent également respecter ce nuancier et s'harmoniser avec les teintes choisies pour les façades.

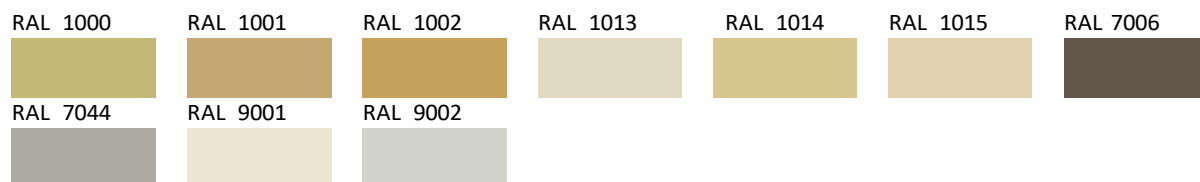
Dans les secteurs UEb et UEc :

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, murs pignon, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales sans distinction qualitative dans leur traitement.

Les détournements de matériaux de leur fonction initiale, les imitations et pastiches sont interdits.

Tous les matériaux destinés à être recouverts (agglomérés de béton, béton cellulaire, brique creuse, etc.) doivent l'être obligatoirement.

Pour les revêtements des façades, les teintes des enduits doivent être de teinte sobre, dans le respect du nuancier ou similaires, le blanc étant exclu. Les teintes foncées sont à réserver aux soubassements.



Nuancier pour enduits

2) Toitures

Les toitures des bâtiments doivent présenter une cohérence dans le choix des matériaux et les types de couvertures.

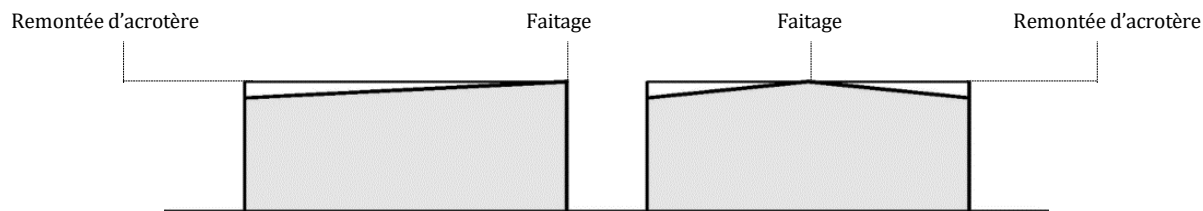
Dans l'ensemble de la zone UE :

Les toitures recevant une couverture de tuiles doivent être de volume simple, de une à deux pentes comprises entre **25% et 35%**. Les tuiles employées doivent être de teinte claire. Les couvertures « mouche-tées » sont interdites.

Dans l'ensemble de la zone UE, à l'exception du secteur UEc :

Les toitures terrasses, accessibles ou non, végétalisées (de préférence) ou non, sont autorisées.

Les toitures à faible pente sont autorisées : les pentes de toitures seront alors dissimulées par une remontée d'acrotère au moins équivalente à la hauteur du faitage. (cf. : Coupe schématique suivante)

Dans le secteur UEc :

Les toitures terrasses sont admises soit en tant qu'éléments de raccordement entre toits, soit en tant que toitures végétalisées ou terrasses accessibles.

Dans les secteurs UEa et UEa' :

Pour les constructions nouvelles, les couvertures en tuiles, peu adaptées à l'échelle et à la typologie des bâtiments d'activités admis dans la zone, sont interdites.

3) Edicules techniques, blocs de climatisation, panneaux solaires, gaines, paraboles, etc.

Les réseaux autres que les descentes d'eau pluviale ne doivent pas être apparents en façade.

Les compteurs sont placés de préférence à l'intérieur des constructions. Lorsqu'ils doivent être placés à l'extérieur, ils sont encastrés en façade ou dans les clôtures, regroupés dans un coffret traité en harmonie avec elles.

Les édicules techniques installés sur les constructions, notamment sur les éventuelles toitures terrasses, doivent être regroupés, dissimulés (acrotère ou grilles) et faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment.

Les climatiseurs sont autorisés, sous réserve de ne pas être installés sur un mur visible depuis la voie publique.

Lorsqu'ils sont posés sur des toitures en pente, les panneaux solaires doivent être intégrés à la couverture et non en surépaisseur.

Les paraboles ne doivent jamais être placées en façade. Elles peuvent être placées en toiture sous réserve de faire l'objet d'une intégration architecturale.

4) Clôtures

Les murs de clôture doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales et/ou avec les clôtures limitrophes de manière à constituer une continuité.

Les clôtures en bordure des voies doivent être constituées d'un mur bahut de **0,20 à 0,40 m** de haut surmonté de fers droits verticaux ou, éventuellement, surmonté de panneaux grillagés rigides à la condition que ces derniers soient doublés d'une haie végétale.

Le long des voies départementales, les clôtures sont obligatoirement doublées d'une haie vive.

Les grillages et panneaux grillagés rigides, qui peuvent être admis sur les limites séparatives, sont strictement interdits lorsqu'ils ne sont pas doublés d'une haie végétale.

Le long des voies départementales, les clôtures sont obligatoirement doublées d'une haie vive.

Toute nouvelle clôture ne peut excéder **1,80 mètre** de hauteur totale.

> Article 12 : Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations (surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules de livraison, le personnel, les visiteurs, etc.) doit être assuré en dehors du domaine public.

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

La demande de permis de construire devra montrer que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux et ouvrages réalisés.

Les dimensions à prendre en compte dans le cas de garages ou aires de stationnement sont au minimum de 5,00 mètres pour la longueur et de 2,50 mètres pour la largeur. Cette dernière dimension est portée à 3,30 mètres pour une aire de stationnement "handicapé", et à 2,00 mètres pour une place de stationnement longitudinal dont la longueur sera au minimum de 5,50 mètres.

Les exigences énumérées ci-dessous ne s'appliquent pas à l'entretien et à l'amélioration des bâtiments existants (lorsque le projet ne crée pas de surface de plancher supplémentaire).

Lorsque le nombre de places obtenu en application des règles ci-après est fractionné, il est arrondi au nombre supérieur.

Il est exigé au minimum :

Pour les constructions à usage d'habitation :

--- 2 places par logement.

Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier :

- 1 place de stationnement par chambre.

Pour les constructions à usage de bureaux, de commerce, d'artisanat, d'industrie, d'entrepôt et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- 1 place pour 60 m² de surface de plancher.

--- Des aires dédiées au stationnement sécurisé des deux roues doivent être prévues à raison de 0,8 m² pour 60 m² de surface de plancher, sans être inférieures à 6 m².

Pour les nouvelles constructions à usage principal tertiaire équipées d'un parc de stationnement bâti clos et couvert, au moins 10% des places devront disposer d'une alimentation électrique destinée à la charge des accumulateurs des véhicules fonctionnant sur ce mode (électrique/hybride) ; les places desservies étant soit des places individuelles soit un espace commun. L'installation devra être conforme aux dispositions prévues par l'article R.111-14-3 du code de la construction et de l'habitation.

Dans les opérations d'ensemble, un regroupement mutualisé des aires de stationnement automobile est autorisé. (Le cas échéant, l'arrondi du nombre de places obtenu en application des règles visées ci-avant est opéré une seule fois sur l'ensemble de l'opération).

A l'exception des projets situés dans les secteurs UEa et UEa' concernés par les périmètres de protection des captages, le revêtement de sol des aires de stationnement extérieur non couvert doit, au-delà de 125 m² d'emprise hors accès, être perméable à l'eau de manière à assurer une infiltration naturelle des eaux de pluie (à l'exclusion des aires de stationnement "handicapé").

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement minimum.

> Article 13 : Espaces libres et plantations

Une surface minimale doit obligatoirement être maintenue en pleine terre. Le pourcentage est défini dans les documents graphiques en fonction des zones.

En règle générale, les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus, déplacés ou remplacés par un plant de même importance au sein de l'unité foncière.

Tout projet doit comporter une végétation d'accompagnement, en particulier autour des aires de stockage ou de dépôt.

Des haies végétales paysagères doivent être obligatoirement réalisées en limites des terrains au contact des zones naturelles (N) ou agricoles (A).

Les éventuels murs antibruit doivent également être doublés d'une haie vive du côté de la voie.

Les installations pour la récupération et le stockage des eaux pluviales doivent être intégrées dans le paysage environnant :

- les cuves doivent être intégrées aux bâtiments ou enterrées.
- les bassins de rétention doivent être peu profonds, non grillagés et accessibles, traités en espaces verts paysagers.

Les essences plantées doivent de préférence appartenir à la palette végétale locale³ pour une meilleure adaptation aux conditions écologiques (adaptation au sol et au climat) et dans un souci d'intégration paysagère.

Section 3 – Possibilités maximales d'occupation du sol

> Article 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

Dans les secteurs UEa, UEa' et UEb :

Le coefficient d'occupation du sol maximal applicable est fixé à **0,4**.

Dans le secteur UEc :

Le coefficient d'occupation du sol maximal applicable est fixé à **1,5**.

Dans l'ensemble de la zone :

Le C.O.S n'est pas applicable aux équipements d'infrastructure et équipements d'intérêt général.

³ Se référer au référentiel de l'habitat durable joint en annexe du PLU (pièce Vd)

Titre 3 – Dispositions applicables aux zones A Urbaniser (AU)

Chapitre 1 – Dispositions applicables à la zone 1AU

Caractère de la zone

> Description

La zone 1AU recouvre les espaces de la commune, insuffisamment équipés et/ou nécessitant des études complémentaires, destinés à être ouverts à l'urbanisation à moyen terme **sous forme d'opérations d'ensemble et soumis à orientations d'aménagement** pour en garantir un aménagement cohérent.

Il s'agit d'une zone mixte destinée à recevoir principalement de l'habitat.

Le programme de logements relatif à cette opération d'aménagement d'ensemble devra comporter au minimum **30 %** de logements sociaux (locatifs) et **30 %** de logements réservés aux primo accédants.

En l'état actuel la zone 1AU est **bloquée**, elle pourra être ouverte effectivement à l'urbanisation après modification du PLU et lorsque les réseaux de la commune, notamment les ouvrages d'assainissement, auront été mis à niveau pour satisfaire aux besoins des établissements qui s'y installeront.

Rappel :

La zone 1AU est comprise en partie (Pont de Villeneuve) dans les **périmètres de protection rapprochée des forages** Lauzette F01 et F02, Lou Garrigou, et Flès Nord et Sud.

En conséquence, dans les périmètres de servitude, toutes les occupations et utilisations du sol doivent respecter les prescriptions des DUP jointes en annexe.

> Localisation

- Entrée de ville (Avenue de Palavas) ;
- Pont de Villeneuve.

> Principaux objectifs

A moyen terme :

- Réaliser termes de nouveaux quartiers à vocation principale d'habitat ;
- Concourir à la mixité urbaine (mixité sociale, mixité fonctionnelle) ;
- Favoriser le traitement paysager des franges urbaines.

A court terme :

- Maintenir le caractère inconstructible de la zone dans l'attente d'une mise à niveau des réseaux et/ou des études complémentaires.

> Principales traductions réglementaires

Dans l'ensemble, la zone 1AU se caractérise par :

- Une inconstructibilité, à l'exception des équipements publics d'infrastructure et d'intérêt général, jusqu'à mise à niveau des capacités des réseaux et modification du PLU.

A terme, après ouverture effective de la zone, l'ensemble de la zone 1AU se caractérisera par :

- Des règles autorisant la mixité urbaine (habitat, commerces, équipements publics ou d'intérêt collectif, etc.)
- Des règles favorisant les plantations paysagères en limite de ville ;
- Des règles en faveur de la performance énergétique des bâtiments ;

Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU, et donc la réalisation de nouvelles constructions sous forme d'opération d'ensemble, est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU qui définira les règles applicables à la nouvelle zone d'urbanisation.

> Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites

En l'état actuel, sont interdites toutes constructions, installations et occupations du sol nouvelles, à l'exception de celles visées à l'article 2.

> Article 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

En l'état actuel, sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général ;
- Les affouillements ou exhaussements de sol, à condition d'être nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone. Les affouillements sont autorisés sous réserve d'étude hydrogéologique prouvant que le projet n'a pas d'incidences sur le fonctionnement hydrogéologique du sous-sol.

Section 2 – Conditions de l'occupation du sol

> Article 3 : Accès et voirie

1) Accès

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ordures ménagères.

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées et pistes cyclables, ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites si elles nécessitent la création d'accès directs sur les sections des routes départementales.

2) Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des aménagements ou des constructions qui y sont envisagés.

Aucune voie automobile ne doit avoir une plate-forme d'une largeur inférieure à **7,00 mètres**.

> Article 4 : Desserte par les réseaux

Lorsque la desserte nécessite une extension ou un renforcement des réseaux, il pourra être fait application de l'article L. 111-4 du Code de l'Urbanisme.

1) Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée à un réseau public d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes et situé au droit du terrain d'assiette. Cette obligation de raccordement ne s'impose pas aux constructions et installations qui ne le nécessitent pas par leur destination (abris de jardin, remises, etc.).

Lorsque l'unité foncière, objet de la construction, est équipée d'un forage dont l'eau est destinée à l'utilisation intérieure de l'habitation, le pétitionnaire devra, conformément au règlement de service applicable à la commune de Villeneuve-lès-Maguelone, le déclarer à la commune et à la Communauté d'Agglomération de Montpellier (Direction de l'Eau et de l'Assainissement), et dissocier les réseaux intérieurs afin d'éviter les risques de retour d'eaux non domestiques vers le réseau public.



2) Assainissement

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

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public de collecte des eaux usées existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération de Montpellier applicable à la commune de Ville-neuve-Maguelone.

Dans le cas de réhabilitation ou d'extension de bâtiments sur des terrains non desservis par le réseau public de collecte des eaux usées, l'installation d'Assainissement Non Collectif existante devra être conforme à la législation en vigueur et suffisamment dimensionnée pour permettre la réalisation du projet. En tout état de cause, cette filière devra être conforme aux réglementations nationales et locales en vigueur.

Eaux non domestiques

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel. Elles ne peuvent pas être raccordées aux réseaux d'eaux usées sauf autorisation spécifique du service assainissement.

Eaux d'exhaure et eaux de vidange

Le rejet au réseau d'assainissement d'eaux souterraines qui ne génèrent pas des effluents domestiques est interdit, y compris lorsque ces eaux sont utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation, sauf autorisation spécifique du service assainissement. Ne sont pas non plus autorisés les rejets aux réseaux d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de vidanges de piscines.

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

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent prendre, dans les conditions prévues par le zonage d'assainissement pluvial joint en annexe du PLU, les mesures nécessaires pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Ils doivent, le cas échéant, prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel, et en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

Toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du zonage pluvial joint en annexe du PLU est strictement interdite.

3) Electricité/Gaz/Télécoms

Les réseaux d'électricité, gaz et télécoms sont encastrés ou enterrés, les raccordements sont réalisés à partir de gaines intérieures.

Lorsque la desserte nécessite une extension ou un renforcement des réseaux, il pourra être fait application de l'article L. 111-4 du Code de l'Urbanisme.

4) Déchets ménagers

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

> Article 5 : Caractéristiques des terrains

Sans objet.

> Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sans objet.

> Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sans objet.

> Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

> Article 9 : Emprise au sol

Sans objet.

> Article 10 : Hauteur maximum des constructions

Sans objet.

> Article 11 : Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages urbains et avec la conservation des perspectives monumentales et naturelles. A ce titre, l'autorisation des modes d'occupation des sols peut être refusée ou subordonnée à prescriptions spéciales.

> Article 12 : Stationnement des véhicules

Les dimensions à prendre en compte dans le cas de garages ou aires de stationnement sont au minimum de 5,00 mètres pour la longueur et de 2,50 mètres pour la largeur. Cette dernière dimension est portée à 3,30 mètres pour une aire de stationnement "handicapé", et à 2,00 mètres pour une place de stationnement longitudinal dont la longueur sera au minimum de 5,50 mètres.

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement minimum.

Sauf dispositions contraires liées à la protection des captages, le revêtement de sol des aires de stationnement extérieur non couvert doit, au-delà de 125 m² d'emprise hors accès, être perméable à l'eau de manière à assurer une infiltration naturelle des eaux de pluie (à l'exclusion des aires de stationnement "handicapé").

> Article 13 : Espaces libres et plantations

En règle générale, les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus, déplacés ou remplacés par un plant de même importance au sein de l'unité foncière.

Tout projet doit comporter une végétation d'accompagnement.

Les bassins de rétention doivent être peu profonds, non grillagés et accessibles, traités en espaces verts paysagers.

Les essences plantées doivent de préférence appartenir à la palette végétale locale⁴ pour une meilleure adaptation aux conditions écologiques (adaptation au sol et au climat) et dans un souci d'intégration paysagère.

Section 3 – Possibilités maximales d'occupation du sol

> Article 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

Sans objet.

⁴ Se référer au référentiel de l'habitat durable joint en annexe du PLU (pièce Vd)

Chapitre 2 – Dispositions applicables à la zone 2AU

Caractère de la zone

> Description

La zone 2 AU recouvre les espaces de la commune, où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter, destinés à être urbanisés **sous forme d'opérations d'ensemble (sauf 2Aur) et soumis aux orientations d'aménagement** pour en garantir un aménagement cohérent.

Il s'agit d'une zone mixte destinée à recevoir principalement de l'habitat.

Le programme de logements relatif à cette opération d'aménagement d'ensemble devra comporter au minimum 50% en nombre et au moins 45% de surface de plancher affectés à des logements sociaux (locatifs). De plus, 30% des logements devront être réservés aux primo-accédants.

La zone 2AU peut être urbanisée immédiatement, au fur et à mesure de l'achèvement des réseaux.

La zone 2AU comporte trois secteurs spécifiques :

- 2AUph (pôle hôtelier)
- 2Aur (réinvestissement urbain)
- 2AUa (secteur Monteillet)

Rappel :

Le secteur 2AUph est compris en partie dans le périmètre de protection de l'Eglise Saint Etienne, classée au titre des **Monuments Historiques**. En conséquence, dans le périmètre de servitude, les autorisations d'urbanisme sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (y compris pour les projets concernés partiellement par le périmètre).

La zone 2AU est comprise en partie (Pont de Villeneuve) dans les **périmètres de protection rapprochée des forages** Lauzette F01 et F02, Lou Garrigou et Flès Nord et Sud.

En conséquence, dans les périmètres de servitude, toutes les occupations et utilisations du sol doivent respecter les prescriptions des DUP jointes en annexe.

> Localisation

- Chemin du Pilou (secteur 2AUph)
- Monteillet (secteur 2AUa)
- Domenoves
- Estagnol
- Condamines (secteur 2Aur)
- Pont de Villeneuve

> Principaux objectifs

Dans l'ensemble de la zone 2AU :

- Mixité urbaine (habitat, équipements, commerces, etc.) ;
- Mixité sociale ;
- Traitement qualitatif des franges urbaines ;
- Amélioration de la qualité du bâti (performance énergétique) ;
- Densité

Dan

s le secteur 2AUph :

- Implantation d'un pôle hôtelier ou d'une résidence seniors.

> Principales traductions réglementaires

Dans l'ensemble, la zone 2AU se caractérise par :

- L'obligation d'un aménagement sous forme d'opération d'ensemble ;
- Des règles favorisant les plantations paysagères en limite de ville
- Des règles en faveur de la performance énergétique des bâtiments.

La zone 2AU à l'exception du secteur 2AUph se caractérise par :

- Des règles autorisant la mixité urbaine (habitat, commerces, équipements publics ou d'intérêt collectif, etc.).

Le secteur 2AUph se caractérise par :

- Des règles autorisant principalement l'hébergement hôtelier ou les logements à destination de personnes âgées.

Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

> Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone 2AU :

- Les constructions et installations destinées à la fonction d'entrepôt.
- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les carrières.
- Les terrains de camping et de caravanning.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les résidences mobiles de loisirs et les Habitations Légères de Loisirs
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux visés à l'article 2
- Toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du zonage pluvial joint en annexe au PLU

Dans l'ensemble de la zone 2AU, à l'exception du secteur 2AUph :

- Les constructions destinées à l'artisanat autres que celles visées à l'article 2.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation autres que celles visées à l'article 2.

Dans le secteur 2AUph :

- Les constructions destinées à l'artisanat.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation



> Article 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

>

Dans l'ensemble de la zone 2AU :

A l'exception du secteur 2Aur, toute nouvelle construction autorisée dans le secteur n'est admise que si elle s'intègre à une opération d'ensemble portant sur une superficie minimale de 10 000 m² et assurant la desserte par les différents équipements (VRD).

- Logements locatifs sociaux (LLS)

Dans l'ensemble de la zone, tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 400 m² doit prévoir au moins 50 % du nombre de logements et au moins 45 % de surface de plancher affectés au logement locatif social (LLS).

Pour toute opération de plus de 30 logements, une minoration maximum de 15 m² de la surface de plancher de logement locatif social exigible et/ou une minoration maximum d'un logement locatif social peuvent être tolérées si la typologie des logements et des bâtiments la justifie.

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

- Modalités d'application en cas de Zones d'Aménagement Concerté (ZAC), permis d'aménager et déclarations préalables valant division

Dans le cas de Zones d'Aménagement Concerté (ZAC), de permis d'aménager et de déclarations préalables valant division, l'obligation de réalisation de logement locatif social s'applique respectivement à l'ensemble des surfaces de plancher à destination d'habitation et du nombre de logements prévus dans l'opération et non aux permis de construire qui seront déposés sur les lots aménagés ou issus de ces divisions.

A l'intérieur d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), l'obligation de réalisation de logement locatif social s'applique respectivement à l'ensemble des surfaces de plancher à destination d'habitation et du nombre de logements prévus dans l'opération, déduction faite du nombre de logements et de la surface de plancher à destination d'habitation déjà autorisés, seulement si les logements restant à autoriser à partir du 1er juillet 2022 représentent au moins 30% du programme global de logements de l'opération.

Si les logements restant à autoriser à partir du 1er juillet 2022 représentent moins de 30% du programme global de logements d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), la servitude de mixité sociale ne s'applique pas.

Sont admis les affouillements et exhaussements de sols, à condition d'être nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone. Les affouillements sont autorisés sous réserve d'étude hydrogéologique prouvant que le projet n'a pas d'incidences sur le fonctionnement hydrogéologique du sous-sol.

Dans l'ensemble de la zone 2AU, à l'exception du secteur 2AUph :

Sont admises à condition qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises, et que leur volume et leur aspect extérieure soient compatibles avec le milieu environnant :

- Les constructions destinées à l'artisanat.
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation dont l'implantation ne présente pas de risques pour la sécurité du voisinage (incendie, explosion) et concourant au fonctionnement urbain et aux services de proximité.

Section 2 – Conditions de l'occupation du sol

> Article 3 : Accès et voiries

ZONE 2AU

1) Accès

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

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ordures ménagères.

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées et pistes cyclables ou pour celles des personnes utilisant des accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites si elles nécessitent la création d'accès directs sur les sections des routes départementales.

2) Voirie

La création de toute nouvelle voie ouverte à la circulation publique se finissant en impasse est interdite.

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des aménagement ou des constructions qui y sont envisagés.

Aucune voie automobile ne doit avoir une plate-forme d'une largeur totale (incluant la voie de circulation routière et le cas échéant les voies de circulation douce) inférieure à 7,00 mètres.

> Article 4 : Desserte par les réseaux

Lorsque la desserte nécessite une extension ou un renforcement des réseaux, il pourra être fait application de l'article L. 111-11 du Code de l'Urbanisme.

1) Eau potable

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

Cette obligation de raccordement ne s'impose pas aux constructions et installations qui ne le nécessitent pas par leur destination (abris de jardins, remises, etc.).

Lorsque l'unité foncière, objet de la construction, est équipée d'un forage dont l'eau est destinée à l'utilisation intérieure de l'habitation, le pétitionnaire devra, conformément au règlement de service applicable à la commune de Villeneuve les Maguelone, le déclarer à la commune et à Montpellier Méditerranée Métropole (Direction de l'Eau et de l'Assainissement) et dissocier les réseaux intérieurs afin d'éviter les risques de retour d'eaux non domestiques vers le réseau public.



2) Assainissement

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

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public de collecte des eaux usées existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement d'assainissement de Montpellier Méditerranée Métropole, applicable à la commune de Villeneuve-lès-Maguelone.

Dans le cas de réhabilitation ou d'extension de bâtiments sur des parcelles non desservies par le réseau public de collecte des eaux usées, l'installation d'Assainissement Non Collectif existante devra être conforme à la législation en vigueur et suffisamment dimensionnée pour permettre la réalisation du projet. En tout état de cause, cette filière devra être conforme aux réglementations nationales et locales en vigueur.

Eaux non domestiques

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel. Elles ne peuvent pas être raccordées aux réseaux d'eaux usées sauf autorisation spécifique du service assainissement.

Eaux d'exhaure et eaux de vidange

Le rejet au réseau d'assainissement d'eaux souterraines qui ne génèrent pas des effluents domestiques est interdit, y compris lorsque ces eaux sont utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation, sauf autorisation spécifique du service assainissement. Ne sont pas non plus autorisés les rejets aux réseaux d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de vidange de piscines.

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

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent prendre, dans les conditions prévues par le zonage d'assainissement joint en annexe du PLU, les mesures nécessaires pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et du ruissellement.

Ils doivent, le cas échéant, prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel, et en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

Toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du zonage pluvial joint en annexe du PLU est strictement interdite.

3) Electricité / Gaz / Télécommunications

Les réseaux d'électricité, gaz et télécoms sont encastrés ou enterrés, les raccordements sont réalisés à partir de gaines intérieures.

Lorsque la desserte nécessite une extension ou un renforcement des réseaux, il pourra être fait application de l'article L. 111-11 du Code de l'Urbanisme.

4) Déchets ménagers

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

ZONE 2AU

> Article 5 : Caractéristiques des terrains

Non règlementé

> Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au dessus du terrain naturel.

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'aux façades des constructions prises dans le plan vertical du nu de celles-ci.

Dans l'ensemble de la zone 2AU, à l'exception du secteur 2AUph :

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimal de 3,00 m par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, à élargir ou à créer.

Toutefois des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises :

- lorsque le projet jouxte une construction ou un ensemble de constructions existantes dans le but de former une unité architecturale.
- lorsqu'il s'agit de constructions groupées.

Les garages liés ou non au corps principal du bâtiment peuvent être édifiés à l'alignement sous réserve que leur hauteur totale ne dépasse pas 4,00 mètres.

Les saillies dans les marges de recul sont autorisées dans la limite de 0,90 m compté horizontalement depuis le nu de la façade, et à condition ne de présenter aucune entrave à la circulation et à la sécurité civile et routière.

Les piscines et les terrasses non couvertes dont la hauteur au-dessus du sol naturel est inférieure ou égale à 60 centimètres peuvent être librement implantées par rapport aux voies et emprises publiques. Toutefois, le bassin des piscines doit être situé à au moins 1,00 mètre des limites.

Sauf disposition particulière prévue dans les Orientations d'Aménagement, les constructions doivent être édifiées avec un recul minimal de :

- 25,00 mètres par rapport à l'axe des voies départementales.

Dans le secteur 2AUph :

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimal de 15,00 m par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, à élargir ou à créer.

Une implantation différente peut être admise ou imposée pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sans préjudice des dispositions de l'article 11.

> Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au dessus du terrain naturel.

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'aux façades des constructions prises dans le plan vertical du nu de celles-ci.

Dans l'ensemble de la zone 2AU, à l'exception du secteur 2AUph :

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives doit se faire en respectant un recul minimum de 3,00 mètres.

Toutefois, la construction d'un bâtiment joignant la limite parcellaire est admise dans les conditions suivantes :

- 1) Lorsque les propriétaires voisins ont conclu un accord par acte authentique soumis aux formalités de la publicité foncière pour édifier des bâtiments jointifs de dimensions sensiblement équivalentes en hauteur et en épaisseur.
- 2) Lorsqu'il peut être adossé à un bâtiment situé sur le fond voisin et de gabarit sensiblement identique.
- 3) A l'intérieur des lotissements et opérations groupées où le règlement et le plan de masse peuvent organiser les constructions sur les limites des lots à l'exception des limites du terrain sur lequel est réalisé l'opération où seules les dispositions des paragraphes 1), 2), 4) et 5) peuvent être appliquées éventuellement.
- 4) les constructions annexes telles que garages, remises, abri de jardin etc. liées ou pas au corps principal du bâtiment peuvent être édifiées jusqu'à la limite séparative sous réserve que celle-ci ne soit pas limitrophe des zones agricoles (A) ou naturelles (N), que la hauteur totale desdites constructions ne dépasse pas 4,00 mètres et que la somme de leur longueurs mesurée sur le périmètre de l'unité foncière n'excède pas 10,00 mètres au total. La présente disposition ne peut être cumulée sur la même limite avec celles des paragraphes 1), 2) et 3).
- 5) Les piscines et les terrasses non couvertes dont la hauteur au-dessus du sol naturel est inférieure ou égale à 0,60 mètre, peuvent être librement implantées par rapport aux limites séparatives. Toutefois, le bassin des piscines doit être situé à au moins 1,00 mètre des limites séparatives.

Dans le secteur 2AUph :

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives peut se faire en respectant un recul minimum de 15.00 mètres.

Une implantation différente peut être admise ou imposée pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sans préjudice des dispositions de l'article 11.



> Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au dessus du terrain naturel.

Les constructions non contiguës doivent être distantes les unes des autres d'au moins 4,00 mètres.

Cette distance peut être ramenée à 2,00 mètres lorsqu'elle sépare le corps principal du bâtiment d'une annexe (garage, abri de jardin, etc.).

> Article 9 : Emprise au sol

Non règlementée, sans préjudice des dispositions visées à l'article 13 ci-après (préservation d'une superficie minimale du terrain d'assiette en pleine terre).

> Article 10 : Hauteur maximum des constructions

1) Définition de la hauteur maximum des constructions

La « hauteur totale » est mesurée verticalement à partir du sol jusqu'au sommet de la construction ou de l'installation.

2) Hauteur maximum

Sur l'ensemble de la zone 2AU exception faite en secteur 2AUa :

Toute construction ne peut excéder :

- 8,50 mètres de hauteur totale dans l'ensemble de la zone 2AU, à l'exception du secteur 2AUph,
- 10,00 mètres de hauteur totale dans le secteur 2AUph.

Ponctuellement, en compatibilité avec les Orientations d'Aménagement, et dans les proportions qu'elles indiquent éventuellement, des hauteurs maximales différentes sont admises, notamment:

- 4,50 mètres de hauteur totale à l'interface avec les zones agricoles (A) ou naturelles (N),
- 12,00 mètres de hauteur totale dans les îlots d'habitat collectif

Les constructions seront édifiées au plus près du terrain naturel.

En secteur 2AUa :

Toute construction ne peut excéder :

- 8,50 mètres de hauteur totale ;
- 4,50 mètres de hauteur totale sur une profondeur bâtie de 3,00 m pour les parcelles situées à l'interface des zones naturelles ou agricoles.

Les constructions seront édifiées au plus près du terrain naturel.

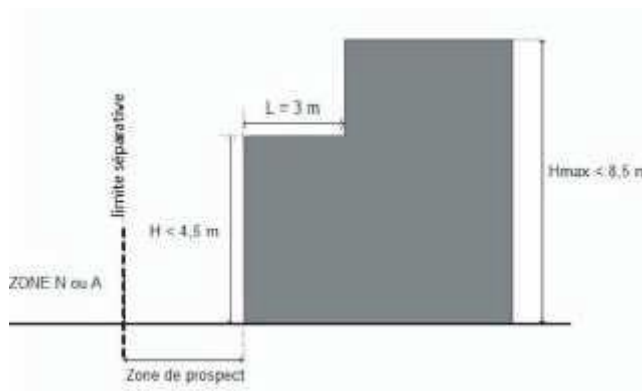


Schéma illustratif de la règle de hauteur en secteur 2AUa

> Article 11 : Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages urbains et avec la conservation des perspectives monumentales et naturelles.

A ce titre, l'autorisation des modes d'occupation des sols peut être refusée ou subordonnée à prescriptions spéciales.

Les constructions doivent respecter les règles suivantes :

1) Façades

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, murs pignon, les murs de clôtures, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales sans distinction qualitative dans leur traitement.

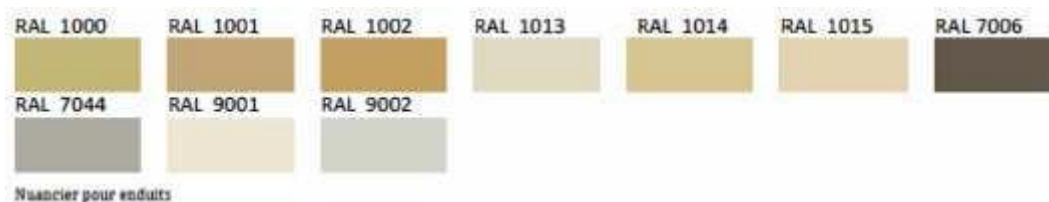
Les détournements de matériaux de leur fonction initiale, les imitations et pastiches sont interdits.

Tous les matériaux destinés à être recouverts (agglomérés de béton, béton cellulaire, briques creuses, etc.) doivent l'être obligatoirement.

Les garde corps des balcons seront de forme simple et devront s'inscrire dans un même plan.

Hors secteur 2AUa

Pour les revêtements de façades, les teintes des enduits devront être de teinte sobre, dans le respect du nuancier ou similaires, le blanc étant exclu.





Pour les opérations d'ensemble, des teintes vives sont tolérées lorsque cela relève d'une démarche architecturale argumentée.

Les parements en bois peuvent être autorisés sous réserve qu'ils n'excèdent pas 50% de la surface totale de la façade qui les reçoit.

En secteur 2AUa

Pour les revêtements de façades, les teintes des enduits devront être de teinte sobre, dans le respect du nuancier ci-dessous ou similaires, les couleurs très claires et le blanc étant exclus.



Les parements en bois sont autorisés sans restriction.

2) Toitures

La pente des toitures (hors toitures terrasse) est comprise entre 25% et 35%. Lorsque les constructions sont accolées, la pente des toitures doit être en harmonie avec celle des toits environnants.

Les couvertures sont réalisées en tuile canal ou similaire dans le respect des coloris traditionnels (orangé, ocre, marron, etc.) en évitant les couleurs vives.

Les toitures terrasses, accessibles ou non, végétalisées (de préférence) ou non, sont autorisées.

3) Edicules techniques, blocs de climatisation, panneaux solaires, gaines, paraboles, éoliennes, etc.

Les canalisations autres que les descentes d'eau pluviale ne doivent pas être apparentes en façade.

Les compteurs sont placés de préférence à l'intérieur des constructions. Lorsqu'ils doivent être placés à l'extérieur, ils sont encastrés en façade ou dans les clôtures, regroupés dans un coffret traité en harmonie avec elles.

Les édicules techniques installés sur les constructions, notamment sur les éventuelles toitures terrasses, doivent être regroupés, dissimulés (acrotère ou grilles) et faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment. Leur hauteur ne devra pas dépasser 0,50 mètre.

Les climatiseurs sont autorisés, sous réserve de ne pas être installés sur un mur visible depuis la voie publique.

Lorsqu'ils sont posés sur des toitures en pente, les panneaux solaires doivent être intégrés à la couverture et non en surépaisseur.

Les paraboles ne doivent jamais être placées en façade. Elles peuvent être placées en toiture sous réserve de faire l'objet d'une intégration architecturale.

Les édicules techniques privatifs installés sur le terrain de la construction devront respecter une distance de **15,00 mètres** au minimum par rapport au bâti.

4) Clôtures

Les murs de clôtures doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales et/ou avec les clôtures limitrophes de manière à constituer une continuité.

Lorsqu'elles ne sont pas constituées d'un mur plein, les clôtures en bordure des voies doivent être constituées d'un mur bahut de 0,20 à 0,80 m de haut surmonté de fers droits verticaux et/ou doublées d'une haie végétale.

Le long des voies départementales, les clôtures sont obligatoirement doublées d'une haie vive.

Les grillages et panneaux grillagés rigides qui peuvent être admis sur les limites séparatives uniquement, sont strictement interdits lorsqu'ils ne sont pas doublés d'une haie végétale.

Toute nouvelle clôture ne peut excéder 1,80 mètre de hauteur totale.

La hauteur totale d'un portail, quelle sur soit la hauteur de la clôture, doit être comprise entre 1,60 et 2,00 mètres ; la transition entre la hauteur de la clôture et celle du portail pourra alors être assurée par un pilier dont la hauteur totale sera identique à celle du portail, sans pouvoir être inférieure à celle du mur de clôture.

Le portail peut également coulisser derrière une portion de mur plein. Dans ce cas, la hauteur du portail ne doit alors pas excéder la hauteur du mur de clôture.

Sur les limites de propriété limitrophes des zones agricoles (A) ou naturelles (N), les clôtures constituées d'un mur plein sont interdites.

En secteur 2AUa, les clôtures en limites de zones classées au PLU en zones agricoles et naturelles seront constituées d'un muret d'une hauteur maximum de 0,60 m surmonté d'un grillage rigide d'une hauteur maximum de 1,20 m et doublé d'une haie végétale dont les espèces seront prioritairement choisies parmi la liste jointe en annexe ; sont ainsi interdits les brise-vues, brandes, canisses ou matériaux d'imitation tel que fausse haie, palissage ou faux végétaux ou toute autre matière plastique ou bois.

6) Etablissements Recevant du Public

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux Etablissements Recevant du Public lorsqu'elles sont en contradiction avec les règles de sécurité et d'accessibilité des constructions.

> Article 12 : Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public.

La demande de permis de construire devra montrer que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux et ouvrages réalisés.

Les dimensions à prendre en compte dans le cas de garages ou aires de stationnement sont au minimum de 5,00 mètres pour la longueur et de 2,50 mètres pour la largeur. Cette dernière dimension est portée à 3,30 mètres pour une aire de stationnement « handicapé » et à 2,00 mètres pour une place de stationnement longitudinal dont la longueur sera au minimum de 5,50 mètres.

Les exigences énumérées ci-dessous ne s'appliquent pas à l'entretien et à l'amélioration des bâtiments existants (lorsque le projet ne crée pas de surface de plancher supplémentaire).

Lorsque le nombre de places de stationnement obtenu en application des règles ci-après est fractionné, il est arrondi au nombre supérieur.

Il est exigé :

Pour les constructions à destination d'habitation de type habitat individuel :

- Sur l'ensemble de la zone 2AU exception faite du secteur 2AUa : 1 place pour 50 m² de surface de plancher avec une exigence minimale de 2 places par logement.
- En secteur 2AUa :
 - 1 place de stationnement par logement jusqu'à 50 m² de surface de plancher inclus ;
 - 2 places de stationnement par logement au delà de 50 m² de surface de plancher, dont une place au moins non close ouverte sur le domaine public, hors logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat, établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et résidences universitaires pour lesquels il ne peut être exigé plus d'une place par logement.

Pour les constructions à destination d'habitation de type habitat collectif :

- 1 place de stationnement par logement jusqu'à 50 m² de surface de plancher inclus ; 2 places de stationnement par logement au delà de 50 m² de surface de plancher, hors logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat, établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et résidences universitaires pour lesquels il ne peut être exigé plus d'une place par logement.
- un ou des locaux directement accessibles et aménagés aux fins exclusives d'un stationnement des deux roues. La surface cumulée de ces locaux résulte d'une norme minimale fixée à 0,8 m² pour 50 m² de surface de plancher, chaque local devant avoir une superficie minimale de 6 m².

Pour les opérations nouvelles d'habitat collectif équipées d'un parc de stationnement bâti clos et couvert, au moins 10% de places seront équipées d'une alimentation électrique destinée à la charge des accumulateurs des véhicules fonctionnant sur ce mode (électrique / hybride) ; les places desservies étant soit des places individuelles soit un espace commun. L'installation devra être conforme aux dispositions prévues par l'article R. 111-14-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier :

- 1 place de stationnement pour 2 chambres.

Pour les constructions à usage de bureaux, commerces, d'artisanat et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- 1 place pour 60 m2 de surface de plancher

Sauf dispositions contraires liées à la protection des captages, le revêtement de sol des aires de stationnement extérieur non couvert doit, au delà de 125 m2 d'emprise hors accès, être perméable à l'eau de manière à assurer une infiltration naturelle des eaux de pluie (à l'exclusion des aires de stationnement « handicapé »).

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement minimum.

> Article 13 : Espaces libres et plantations

Parmi les opérations d'habitat individuel, une surface minimale du terrain d'assiette doit obligatoirement être maintenue en pleine terre. Le pourcentage est défini dans les documents graphiques en fonction des zones.

En règle générale, les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus, déplacés ou remplacés par un plant de même importance au sein de l'unité foncière.

Tout projet doit comporter une végétation d'accompagnement.

Les installations pour la récupération et le stockage des eaux pluviales doivent être intégrés dans le paysage environnant :

- les cuves doivent être intégrées aux bâtiments ou enterrées ;
- les bassins de rétention doivent être peu profonds, accessibles, traités en espaces verts paysagers.

Les essences plantées doivent de préférence appartenir à la palette végétale¹ locale pour une meilleure adaptation aux conditions écologiques (adaptation au sol et au climat) et dans un souci d'intégration paysagère.

En outre, en secteur 2AUa,

- Pour les parcelles de surface inférieure à 250 m2, 20% au moins de la surface du lot devront être maintenus en espaces de pleine terre et plantés.
- Pour les parcelles de surface supérieure ou égale à 250 m2, 30% au moins de la surface du lot devront être maintenus en espaces de pleine terre et plantés.

Section 3 – Possibilités maximales d'occupation du sol**> Article 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS)**

Supprimé en application de la Loi ALUR

¹ Se référer au référentiel de l'habitat durable joint en annexe du PLU (pièce Vd) et à la liste ci-après.

Liste végétaux préconisés

1 – Bosquets d'arbres et conifères

(distance de plantation 2 à 3 m en groupes)

Acer monspessulanum	Erable de Montpellier
Alnus glutinosa	Aulne glutineux
Fraxinus excelsior	Frêne commun
Quercus ilex	Chêne vert
Salix caprea	Saule Marsault
Sorbus aucuparia ou domestica Alisier	
Pinus pinea	Pin pignon
Tamaris gallica	Tamaris de France

2 – Arbustes en massifs denses

(groupés par espèces, 1 pour 2 m2)

Tamaris gallica	Tamaris de France
Atriplex halimus l.	Arroche
Bupleurum fruticosum	Buplèvre
Colutea arborescens	Baguenaudier
Hippophae rhamnoides	Argousier
Rhamnus alaternus	Nerprun
Viburnum tinus	Laurier tin
Cistus	Ciste cotonneux ou ladanifère

3 – Haies composites

Viburnum tinus	Laurier tin
Lonicera implexa	Chèvrefeuille ou périclymenum
Cleématis flammula l.	Clématite
Cistus	Ciste cotonneux ou ladanifère
Cornus mas ou sanguinea	Cornouiller
Laurus nobilis	Laurier sauce

Chapitre 3 – Dispositions applicables à la zone AUE

Caractère de la zone

> Description

La zone AUE recouvre les espaces de la commune, pas ou insuffisamment équipés, destinés à être urbanisés à court/moyen terme, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes, **soumis à orientations d'aménagement** pour en garantir un aménagement cohérent. Il s'agit d'une zone destinée à recevoir principalement des activités économiques.

Rappel :

La zone AUE est comprise dans le **périmètre de protection rapprochée des forages** Flès Nord et Sud et en partie dans les périmètres de protection rapprochée des captages Lauzette F01 et F02 et Lou Garrigou. En conséquence, dans les périmètres de servitude, toutes les occupations et utilisations du sol doivent respecter les prescriptions des DUP jointes en annexe.

> Localisation

- La zone AUE correspond à une extension de la zone d'activités du Larzat.

> Principaux objectifs

A court/moyen terme :

- Accueil d'activités économiques dont industrielles.

> Principales traductions réglementaires

A terme, l'ensemble, la zone AUE se caractérisera par :

- Des règles autorisant les activités économiques ;
- Une interdiction des nouveaux logements ;
- Des règles autorisant les constructions et installations à vocation industrielle ;
- Une hauteur importante.

Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

> Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les constructions destinées à l'habitation autres que celles visées à l'article 2.
- Les constructions et installations destinées à la fonction d'entrepôt autres que celles visées à l'article 2.
- Les carrières.
- Les terrains de camping ou de caravaning.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les résidences mobiles de loisirs et les Habitations Légères de Loisirs.
- Les affouillements ou exhaussements de sol autres que ceux visés à l'article 2.
- Toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du zonage pluvial joint en annexe du PLU.

> Article 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt liées aux occupations et utilisations des sols admises dans la zone.
- La réfection et l'extension limitée à 20% de la surface de plancher existante des habitations existantes.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les affouillements ou exhaussements de sol, à condition d'être nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone. Les affouillements sont autorisés sous réserve d'étude hydrogéologique prouvant que le projet n'a pas d'incidences sur le fonctionnement hydrogéologique du sous-sol.

Section 2 – Conditions de l'occupation du sol

> Article 3 : Accès et voirie

1) Accès

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

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ordures ménagères.

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées et pistes cyclables, ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites si elles nécessitent la création d'accès directs sur les sections des routes départementales.

2) Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des aménagements ou des constructions qui y sont envisagés.

Aucune voie automobile ne doit avoir une plate-forme d'une largeur inférieure à **7,00 mètres**.

Les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules lourds.

> Article 4 : Desserte par les réseaux

Lorsque la desserte nécessite une extension ou un renforcement des réseaux, il pourra être fait application de l'article L. 111-4 du Code de l'Urbanisme.

1) Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes et situé au droit du terrain d'assiette. Cette obligation de raccordement ne s'impose pas aux constructions et installations qui ne le nécessitent pas par leur destination (abris de jardin, remises, etc.).

Lorsque l'unité foncière, objet de la construction, est équipée d'un forage dont l'eau est destinée à l'utilisation intérieure de l'habitation, le pétitionnaire devra, conformément au règlement de service applicable à la commune de Villeneuve-lès-Maguelone, le déclarer à la commune et à la Communauté d'Agglomération de Montpellier (Direction de l'Eau et de l'Assainissement), et dissocier les réseaux intérieurs afin d'éviter les risques de retour d'eaux non domestique vers le réseau public.

2) Assainissement

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

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public de collecte des eaux usées existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement du service d'assainissement de la Communauté d'Agglomération de Montpellier applicable à la commune de Villeneuve-lès-Maguelone

Dans le cas de réhabilitation ou d'extension de bâtiments sur des terrains non desservis par le réseau public de collecte des eaux usées, l'installation d'Assainissement Non Collectif existante devra être conforme à la législation en vigueur et suffisamment dimensionnée pour permettre la réalisation du projet.

En tout état de cause, cette filière devra être conforme aux réglementations nationales et locales en vigueur.

Eaux non domestiques

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel. Elles ne peuvent pas être raccordées aux réseaux d'eaux usées sauf autorisation spécifique du service assainissement.

Eaux d'exhaure et eaux de vidange

Le rejet au réseau d'assainissement d'eaux souterraines qui ne génèrent pas des effluents domestiques est interdit, y compris lorsque ces eaux sont utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation, sauf autorisation spécifique du service assainissement. Ne sont pas non plus autorisés les rejets aux réseaux d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de vidanges de piscines.

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

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent prendre, dans les conditions prévues par le zonage d'assainissement pluvial joint en annexe du PLU, les mesures nécessaires pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Ils doivent, le cas échéant, prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel, et en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

Toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du zonage pluvial joint en annexe du PLU est strictement interdite.

3) Electricité/Gaz/Télécoms

Les raccordements aux réseaux d'électricité, gaz et télécoms sont encastrés ou enterrés. Aucun réseau aérien n'est autorisé à l'exception de l'alimentation Moyenne Tension des postes de transformation.

Lorsque la desserte nécessite une extension ou un renforcement des réseaux, il pourra être fait application de l'article L. 111-4 du Code de l'Urbanisme.

4) Déchets ménagers

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

> Article 5 : Caractéristiques des terrains

1) Taille des parcelles au regard de la filière Eau Potable :

- Non réglementée pour toutes les constructions admises dans la zone qui sont raccordées sur les réseaux publics d'eau potable,
- Réglementée, pour toutes les constructions admises dans la zone, qui ne sont ou ne peuvent pas être raccordées aux réseaux publics d'eau potable. La superficie de terrain correspondant à une maison d'habitation existante, devra être adaptée pour permettre la mise en place et le bon fonctionnement d'une filière d'Assainissement Non Collectif conforme à la réglementation en vigueur, sans créer de nuisances ou de pollution au forage ou captage d'eau destinée à la consommation humaine.

2) Taille des parcelles au regard de la filière Eaux Usées

Non réglementée pour :

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

Réglémentée pour :

- Toutes les constructions existantes dans la zone, qui ne sont ou ne peuvent pas être raccordées aux réseaux publics d'assainissement. La superficie de terrain correspondant à une maison d'habitation existante, devra être de 1500 m² minimum pour permettre la mise en place et le bon fonctionnement d'une filière d'Assainissement Non Collectif conforme à la réglementation en vigueur.

> Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au dessus du terrain naturel.

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'aux façades des constructions prises dans le plan vertical du nu de celles-ci.

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimal de :

- **25,00 mètres** par rapport à l'axe des voies départementales.
- **10,00 mètres** par rapport à l'axe des autres voies publiques.

Pour les constructions à usage de bureau, le recul minimal doit être porté à :

- **35,00 mètres** par rapport à l'axe des voies départementales.
- **15,00 mètres** par rapport à l'axe des autres voies publiques.

Une implantation différente peut être admise ou imposée pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sans préjudice des dispositions de l'article 11.

> Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au dessus du terrain naturel.

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives doit respecter un recul minimum de **5,00 mètres**.

Une implantation différente peut être admise ou imposée pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sans préjudice des dispositions de l'article 11.

> Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au dessus du terrain naturel.

Les constructions non contiguës doivent être distantes les unes des autres d'au moins **5,00 mètres**.

> Article 9 : Emprise au sol

Non réglémentée sans préjudice des dispositions visées à l'article 13 ci-après (préservation d'une superficie minimale du terrain d'assiette en pleine terre).

> Article 10 : Hauteur maximum des constructions

1) Définition de la hauteur maximum des constructions

La « hauteur totale » des constructions est mesurée verticalement à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction ou de l'installation, ouvrages techniques, cheminées et autres exclus.

2) Hauteur maximum

Toute construction ne peut excéder **14,00 mètres** de hauteur totale hors tout.

> Article 11 : Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages urbains et avec la conservation des perspectives monumentales et naturelles.

A ce titre, l'autorisation des modes d'occupation des sols peut être refusée ou subordonnée à prescriptions spéciales.

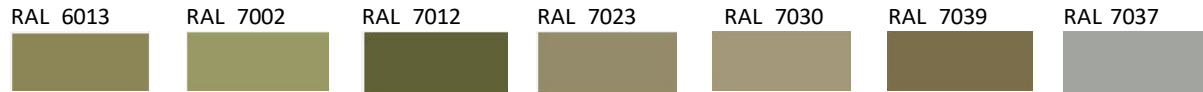
Les constructions doivent respecter les règles suivantes :

1) Façades

Les façades de couleur blanche ou de couleurs primaires sont interdites.

Les bardages bois ou sous formes de panneaux composites sont autorisés dans des teintes similaires aux bardages métalliques (cf. : nuancier ci-dessous) ou de bois naturel.

Les bardages métalliques à lames verticales sont interdits, tous les autres types de bardages métalliques sont autorisés, mais doivent obligatoirement respecter les teintes suivantes ou similaires :



Nuancier pour bardages, menuiseries, etc.

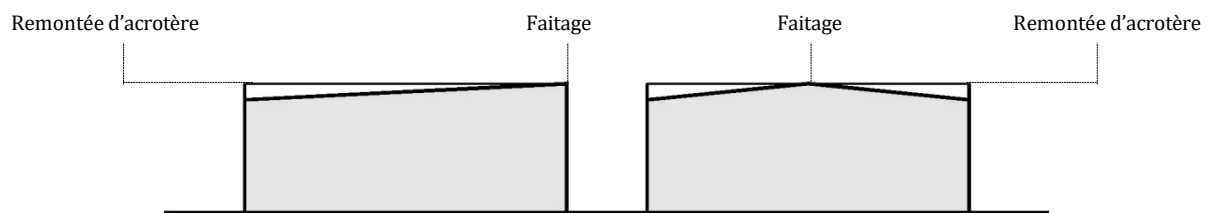
Les autres éléments métalliques (structures techniques, clôtures, etc.) et les menuiseries extérieures doivent également respecter ce nuancier et s'harmoniser avec les teintes choisies pour les façades.

2) Toitures

Les toitures des bâtiments doivent présenter une cohérence dans le choix des matériaux et les types de couvertures.

Les toitures terrasses, accessibles ou non, végétalisées (de préférence) ou non, sont autorisées.

Les toitures à faible pente sont autorisées : les pentes de toitures seront alors dissimulées par une remontée d'acrotère au moins équivalente à la hauteur du faitage. (cf. : Coupe schématique suivante).



Pour les constructions nouvelles, les couvertures en tuiles, peu adaptées à l'échelle et à la typologie des bâtiments d'activités admis dans la zone, sont interdites.

Les toitures recevant une couverture de tuiles doivent être de volume simple, de une à deux pentes comprises entre **25% et 35%**. Les tuiles employées doivent être de teinte claire. Les couvertures « mouche-tées » sont interdites.

3) Edicules techniques, blocs de climatisation, panneaux solaires, gaines, paraboles, etc.

Les réseaux autres que les descentes d'eau pluviale ne doivent pas être apparents en façade.

Les compteurs sont placés de préférence à l'intérieur des constructions. Lorsqu'ils doivent être placés à l'extérieur, ils sont encastrés en façade ou dans les clôtures, regroupés dans un coffret traité en harmonie avec elles.

Les édicules techniques installés sur les constructions, notamment sur les éventuelles toitures terrasses, doivent être regroupés, dissimulés (acrotère ou grilles) et faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment.

Les climatiseurs sont autorisés, sous réserve de ne pas être installés sur un mur visible depuis la voie publique.

Lorsqu'ils sont posés sur des toitures en pente, les panneaux solaires doivent être intégrés à la couverture et non en surépaisseur.

Les paraboles ne doivent jamais être placées en façade. Elles peuvent être placées en toiture sous réserve de faire l'objet d'une intégration architecturale.

4) Clôtures

Les murs de clôture doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales et/ou avec les clôtures limitrophes de manière à constituer une continuité.

Les clôtures en bordure des voies doivent être constituées d'un mur bahut de **0,20 à 0,40 m** de haut surmonté de fers droits verticaux ou, éventuellement, surmonté de panneaux grillagés rigides à la condition que ces derniers soient doublés d'une haie végétale.

Les grillages et panneaux grillagés rigides, qui peuvent être admis sur les limites séparatives, sont strictement interdits lorsqu'ils ne sont pas doublés d'une haie végétale.

Le long des voies départementales, les clôtures sont obligatoirement doublées d'une haie vive.

Toute nouvelle clôture ne peut excéder **1,80 mètre** de hauteur totale.

> Article 12 : Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations (surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules de livraison, le personnel, les visiteurs, etc.) doit être assuré en dehors du domaine public.

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

La demande de permis de construire devra montrer que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux et ouvrages réalisés.

Les dimensions à prendre en compte dans le cas de garages ou aires de stationnement sont au minimum de 5,00 mètres pour la longueur et de 2,50 mètres pour la largeur. Cette dernière dimension est portée à 3,30 mètres pour une aire de stationnement "handicapé", et à 2,00 mètres pour une place de stationnement longitudinal dont la longueur sera au minimum de 5,50 mètres.

Les exigences énumérées ci-dessous ne s'appliquent pas à l'entretien et à l'amélioration des bâtiments existants (lorsque le projet ne crée pas de surface de plancher supplémentaire).

Lorsque le nombre de places obtenu en application des règles ci-après est fractionné, il est arrondi au nombre supérieur.

Il est exigé au minimum :

Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier :

- 1 place de stationnement par chambre.

Pour les constructions à usage de bureaux, de commerce, d'artisanat, d'industrie, d'entrepôt et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- 1 place pour 60 m² de surface de plancher.
- Des aires dédiées au stationnement sécurisé des deux roues doivent être prévues à raison de 0,8 m² pour 60 m² de surface de plancher, sans être inférieures à 6 m².

Pour les nouvelles constructions à usage principal tertiaire équipées d'un parc de stationnement bâti clos et couvert, au moins 10% des places devront disposer d'une alimentation électrique destinée à la charge des accumulateurs des véhicules fonctionnant sur ce mode (électrique/hybride) ; les places desservies étant soit des places individuelles soit un espace commun. L'installation devra être conforme aux dispositions prévues par l'article R.111-14-3 du code de la construction et de l'habitation.

Dans les opérations d'ensemble, un regroupement mutualisé des aires de stationnement automobile est autorisé. (Le cas échéant, l'arrondi du nombre de places obtenu en application des règles visées ci-avant est opéré une seule fois sur l'ensemble de l'opération).

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement minimum.

> Article 13 : Espaces libres et plantations

Une surface minimale doit obligatoirement être maintenue en pleine terre. Le pourcentage est défini dans les documents graphiques en fonction des zones.

En règle générale, les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus, déplacés ou remplacés par un plant de même importance au sein de l'unité foncière.

Tout projet doit comporter une végétation d'accompagnement, en particulier autour des aires de stockage ou de dépôt.

Des haies végétales paysagères doivent être obligatoirement réalisées en limites des terrains au contact des zones naturelles (N) ou agricoles (A).

Les éventuels murs antibruit doivent également être doublés d'une haie vive du côté de la voie.

Les installations pour la récupération et le stockage des eaux pluviales doivent être intégrées dans le paysage environnant :

les cuves doivent être intégrées aux bâtiments ou enterrées.

--- les bassins de rétention doivent être peu profonds, non grillagés et accessibles, traités en espaces verts paysagers.

Les essences plantées doivent de préférence appartenir à la palette végétale locale⁸ pour une meilleure adaptation aux conditions écologiques (adaptation au sol et au climat) et dans un souci d'intégration paysagère.

Section 3 – Possibilités maximales d'occupation du sol

> Article 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

Le coefficient d'occupation du sol maximal applicable est fixé à **0,5**.

Le C.O.S n'est pas applicable aux équipements d'infrastructure et équipements d'intérêt général.

⁸ Se référer au référentiel de l'habitat durable joint en annexe du PLU (pièce Vd)

Titre 4 – Dispositions applicables aux zones Agricoles

Chapitre 1 – Dispositions applicables à la zone A

Caractère de la zone

> Description

La zone A recouvre des espaces de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agro--- nomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Il s'agit d'une zone à vocation agricole qu'il convient également de protéger par endroit en raison de sa valeur environnementale et paysagère.

La zone A se décompose en 4 secteurs :

- A1 (bâtiments agricoles en accroche sur les zones urbaines)
- A2 (bâtiments agricoles éloignés des zones urbaines), comprenant un sous--secteur A2h (bâtiments agricoles sous forme de hameau nouveau intégré à l'environnement)
- Apr (espaces proches du rivage)
- Aer (espaces remarquables)

Rappel :

Cette zone est comprise en partie (A1, Aer) dans le périmètre de protection de l'église Saint--Etienne, clas--- sée au titre des **Monuments Historiques**.

En conséquence, dans le périmètre de servitude, les autorisations d'urbanisme sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Le secteur A2 comprend des **périmètres à risques, relatifs aux inondations**, figurant sur les documents graphiques et règlementaires en annexe, où toutes les occupations et utilisations du sol doivent respecter les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Inondation.

Les secteurs A2 et Apr sont compris en partie dans le **périmètre de protection rapprochée des forages** Flès Nord et Sud.

Le secteur Aer est compris en partie dans le **périmètre de protection éloignée des forages** Flès Nord et Sud.

En conséquence, dans les périmètres de servitude, toutes les occupations et utilisations du sol doivent respecter les prescriptions des DUP jointes en annexe.

Le secteur Aer est compris dans les **Espaces Remarquables** au sens de la loi Littoral, dans lesquels les aménagements sont soumis à condition : « Un décret définit la nature et les modalités de réalisation de ces aménagements qui incluent, selon leur importance et leur incidence sur l'environnement, soit une enquête publique, soit une mise à disposition du public préalablement à leur autorisation.

En outre, la réalisation de travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces et mi--- lieux peut être admise, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement. » (Extrait de Art. L156--6 du Code de l'Urbanisme).

> Localisation

- Le secteur A1 correspond à deux espaces en accroche sur l'espace bâti aggloméré de Villeneuve--lès--Maguelone à l'Est (domaine du Chapitre) et à l'Ouest (plaine de l'Estagnol).
- Le secteur A2 correspond à la plaine située de part et d'autre de la RD185 (Tombettes, Sud Larzat). Le sous--secteur A2h correspond à l'espace situé entre la RD185E4 et la gare.
- Le secteur Apr correspond à la zone agricole comprise dans les Espaces Proches du Rivages (EPR) au sens de la loi Littoral (la Rouquette, Rat de Merle, Les quatre Cantons, le Peyras, les Mouillères).
- Le secteur Aer correspond à la zone agricole comprise dans les Espaces Remarquables (ER) au sens de la loi Littoral (l'Arnel, domaine du Chapitre, l'Aucelas, Mas de Bellevue, Mas des Quinze, Mas d'Andos, La Madeleine).

> Principaux objectifs

Dans l'ensemble de la zone A :

- Maintien/développement de l'activité agricole.
- Diversification des activités agricoles au sein des mas identifiés (accueil touristique).

Dans le secteur A1:

- Maintien et développement des activités agricoles en accroche sur le tissu urbain.

Dans le secteur A2:

- Maintien et développement des activités agricoles éloignées du tissu urbain.
- Préservation des paysages de la plaine agricole.

Dans le secteur Apr :

- Protection des terres agricoles.
- Protection des Espaces Proches du Rivage.

Dans le secteur Aer :

- Protection des terres agricoles.
- Protection forte des Espaces Remarquables.

> Principales traductions règlementaires

Dans l'ensemble, la zone A se caractérise par :

- L'interdiction des habitations nouvelles.
- Des règles autorisant les bâtiments agricoles en compatibilité avec les principes de la loi Littoral.
- Des règles de protection des espaces sensibles (EPR, ER, etc.).
- Des règles autorisant la diversification des activités agricoles au sein des mas présentant un intérêt patrimonial.

Le secteur A1 se caractérise par :

- Des règles autorisant les bâtiments agricoles.

Le secteur A2 se caractérise par :

- Des règles autorisant l'extension des bâtiments d'exploitation existants.
- Des règles autorisant les bâtiments agricoles incompatibles avec le voisinage des zones habitées, sous condition d'une taille minimale de terrain garantissant l'éloignement et participant à la préservation des paysages de la plaine agricole.
- Des règles autorisant les bâtiments agricoles sous forme de hameau nouveau intégré à l'environnement au sein d'un périmètre limité (sous-secteur A2h)

Le secteur Apr se caractérise par :

- Des règles de constructibilité limitée.

Le secteur Aer se caractérise par :

- Des règles strictes de constructibilité limitée/d'inconstructibilité.

Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

> Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites

Toutes les occupations ou utilisations du sol autres que celles visées à l'article 2 sont interdites et notamment :

- Les constructions destinées à l'habitation autres que celles visées à l'article 2
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier autres que celles visées à l'article 2.
- Les constructions destinées aux bureaux autres que celles visées à l'article 2.
- Les constructions destinées au commerce autres que celles visées à l'article 2.
- Les constructions destinées à l'artisanat.
- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière autres que celles visées à l'article 2.
- Les constructions et installations destinées à la fonction d'entrepôt autres que celles visées à l'article 2.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou autorisation autres que celles visées à l'article 2.

- Les carrières.
- Les terrains de camping ou de caravanning.
- Le stationnement / l'installation de caravanes.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les résidences mobiles de loisirs et les Habitations Légères de Loisirs.
- Les affouillements ou exhaussements de sol autres que ceux visés à l'article 2, sans préjudice des règles visées au paragraphe suivant.
- Toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du zonage pluvial joint en annexe du PLU.

> Article 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sous réserve de ne pas porter atteinte ni la vocation agricole de la zone ni à la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, sont autorisés :

Dans l'ensemble de la zone A:

- Les travaux confortatifs sans extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.
- Les affouillements ou exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone et réalisés avec des matériaux naturels (terre, végétaux). Les affouillements sont autorisés sous réserve d'étude hydrogéologique prouvant que le projet n'a pas d'incidences sur le fonctionnement hydrogéologique du sous-sol.
- Les ouvrages de rétention hydraulique ou de protection d'intérêt général indispensables à la régulation des crues, après étude hydraulique.
- Les ouvrages techniques de transport et de transmission des réseaux d'intérêt public.

Dans l'ensemble de la zone A, à l'exception du secteur Aer :

- Les équipements et infrastructures d'intérêt général.
- Les aménagements légers et démontables nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières.

Dans le secteur A1 :

- Les constructions destinées à la fonction de bureaux, de stockage ou de transformation nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les constructions destinées à la fonction de commerce nécessaires à la commercialisation directe des produits des exploitations agricoles.

Dans le secteur A2 :

- L'extension des bâtiments d'exploitation existants, sans création de surface de plancher destinée à l'habitation, et sous réserve que :
 - le projet soit nécessaire au maintien ou au développement des activités agricoles et compatible avec le voisinage des habitations,
 - la surface existante du bâtiment soit entièrement exploitée à la date de la demande,
 - l'extension soit limitée dans le temps à une seule extension par bâtiment à compter de la date d'approbation du PLU, dans la limite de **30%** de la surface de plancher initiale.
- Les constructions nouvelles destinées à l'exploitation agricole et compatibles avec le voisinage des habitations, sous forme de hameau nouveau intégré à l'environnement¹⁰, et uniquement sur le sous-secteur A2h délimité à cet effet sur le plan de zonage.

Sous réserve d'être implantées sur des unités foncières de **3 ha** minimum, sont autorisées :

- Les constructions nouvelles isolées destinées à l'exploitation agricole, à condition d'être incompatibles avec le voisinage des habitations et d'être nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou autorisation nécessaires à l'activité agricole ou aux équipements d'intérêt général.

¹⁰ Se référer aux Recommandations architecturales, urbaines et paysagères relatives à l'aménagement d'un hameau nouveau intégré à l'environnement jointes en annexe du PLU (pièce Vj)

Dans le secteur Apr :

- L'extension limitée des bâtiments d'exploitation existants, sans création de surface de plancher destinée à l'habitation, et sous réserve que :
 - le projet soit nécessaire au maintien ou au développement des activités agricoles,
 - la surface existante du bâtiment soit entièrement exploitée à la date de la demande,
 - l'extension soit limitée dans le temps à une seule extension par bâtiment à compter de la date d'approbation du PLU, dans la limite de **20%** de la surface de plancher initiale et sans dépasser **50 m²** de surface plancher supplémentaire.

Dans le secteur Aer :

- L'extension limitée des bâtiments d'exploitation existants, sans création de surface de plancher destinée à l'habitation, et sous réserve que :
 - le projet soit situé en dehors de la bande des 100 mètres,
 - le projet soit nécessaire au maintien ou au développement des activités agricoles,
 - la surface existante du bâtiment soit entièrement exploitée à la date de la demande,
 - l'extension soit limitée dans le temps à une seule extension par bâtiment à compter de la date d'approbation du PLU, dans la limite de **10 %** et sans dépasser **50 m²** de surface plancher supplémentaire.
- Le changement de destination destiné à l'accueil touristique (gîtes, chambres d'hôtes) au sein du patrimoine « *bâti remarquable* » suivant : La Madeleine, Mas d'Andos, Mas des Quinze, Mas de Bellevue, Mas des Moures, Mas de Beauregard, dans les conditions prévues par l'article L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme, et sous réserve :
 - d'être situé en dehors de la bande des 100 mètres,
 - d'être organisé dans l'enveloppe des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU (sans extension).
- Les équipements et infrastructures d'intérêt général nécessaires à la sécurité, à l'accessibilité des sites et à leur mise en valeur, dans les conditions prévues par l'article R.146-2 du Code de l'Urbanisme. Sont en outre autorisés :
 - Les ouvrages de rétention hydraulique ou de protection d'intérêt général indispensables à la régulation des crues, après étude hydraulique.
 - Les ouvrages techniques de transport et de transmission des réseaux d'intérêt public.

Dans la bande des 100 mètres (loi littoral) :

- Les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau réalisées dans le cadre de concessions du domaine public ou de zones d'activités municipales,
- Les occupations et aménagements temporaires du domaine public maritime sous réserve de la conformité, à tout au moins de la compatibilité, avec les règles d'utilisation de ce domaine et à la condition expresse de disposer d'un titre d'occupation domanial délivré par le gestionnaire compétent,
- Les ouvrages de protection.

Peuvent être également admises dans la bande des 100 mètres, à titre dérogatoire, la reconstruction d'une partie des constructions ou équipements existants :

« afin de réduire les conséquences sur une plage et les espaces naturels qui lui sont proches de nuisances ou de dégradations sur ces espaces, liées à la présence d'équipements ou de constructions réalisés avant l'entrée en vigueur de la loi n°86-2 du 3 janvier 1986 précitée, une commune ou, le cas échéant, un établissement public de coopération intercommunale compétent peut établir un schéma d'aménagement. Ce schéma sera approuvé, après enquête publique, par décret en Conseil d'État, après avis de la commission des sites.

Afin de réduire les nuisances ou dégradations mentionnés au premier alinéa et d'améliorer les conditions d'accès au domaine public maritime, il peut, à titre dérogatoire, autoriser le maintien ou la reconstruction d'une partie des équipements ou constructions existants à l'intérieur de la bande des cent mètres définie par le III de l'article L.146-4, dès lors que ceux-ci sont de nature à permettre de concilier les objectifs de préservation de l'environnement et d'organisation de la fréquentation touristique » (article L.146-6-1 du Code de l'Urbanisme).

Section 2 – Conditions de l'occupation du sol

> Article 3 : Accès et voirie

1) Accès

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

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

Les caractéristiques des voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.

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

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

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites si elles nécessitent la création d'accès directs sur les sections des routes départementales.

2) Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des aménagements ou des constructions qui y sont envisagés.

> Article 4 : Desserte par les réseaux

Lorsque la desserte nécessite une extension ou un renforcement des réseaux, il pourra être fait application de l'article L. 111-4 du Code de l'Urbanisme.

1) Eau potable

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable existant et présentant des caractéristiques suffisantes.

Lorsque l'unité foncière, objet de la construction, est équipée d'un forage dont l'eau est destinée à l'utilisation intérieure de l'habitation, le pétitionnaire devra, conformément au règlement de service applicable à la commune de Villeneuve-lès-Maguelone, le déclarer à la commune et à la Communauté d'Agglomération de Montpellier (Direction de l'Eau et de l'Assainissement), et dissocier les réseaux intérieurs afin d'éviter les risques de retour d'eaux non domestique vers le réseau public.

En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage, forage ou puit particulier pourra être exceptionnellement autorisée, conformément à la réglementation en vigueur. Lorsque le projet de forage, captage ou puit est situé dans un périmètre de protection d'une ressource destinée à l'alimentation en eau potable des collectivités publiques, le règlement associé à cette ressource s'impose au projet.

Dans le cas où cette adduction autonome ne serait plus réservée à l'usage personnel d'une famille (gîtes, chambres d'hôtes, autres activités, etc.), l'autorisation préfectorale pour utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue.

La superficie de l'unité foncière supportant le projet devra être suffisante pour permettre l'installation d'un dispositif d'assainissement non collectif aux normes en vigueur sans créer de nuisances ou de pollution pour le forage ou le captage.

2) Assainissement

Eaux usées

En secteur d'assainissement non collectif, le pétitionnaire devra proposer une filière d'assainissement autonome à mettre en œuvre pour tout projet neuf en tenant compte des contraintes du sol et du site.

Dans le cas de construction, de réhabilitation ou d'extension de bâtiments sur des parcelles non desservies par le réseau public de collecte des eaux usées, l'installation d'Assainissement Non Collectif existante doit être conforme à la législation en vigueur et suffisamment dimensionnée pour permettre la réalisation du projet. Lorsque celle-ci n'est pas conforme et/ou insuffisante, le pétitionnaire devra proposer une filière d'assainissement non collectif à mettre en œuvre pour son projet en fonction des contraintes du sol et du site. En tout état de cause, l'ensemble des éléments de cette filière devra être conforme aux réglementations nationales et locales en vigueur.

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

Dans le cas particulier de constructions ou installations nouvelles sur cette zone desservies par un réseau public d'assainissement collectif, et notamment dans le secteur A1, le raccordement à ce réseau par des canalisations souterraines étanches est obligatoire (articles L1331-1 du Code de la Santé publique). Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement du service d'assainissement de la Communauté d'Agglomération de Montpellier applicable à la commune de Villeneuve-lès-Maguelone.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent prendre, dans les conditions prévues par le zonage d'assainissement pluvial joint en annexe du PLU, les mesures nécessaires pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Ils doivent, le cas échéant, prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel, et en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

Toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du zonage pluvial joint en annexe du PLU est strictement interdite.

3) Electricité/Gaz/Télécoms

Tout raccordement en zone agricole doit obligatoirement être réalisé en souterrain. Aucun réseau aérien n'est autorisé à l'exception de l'alimentation Moyenne Tension des postes de transformation.

> Article 5 : Caractéristiques des terrains

Dans l'ensemble de la zone A, à l'exception du secteur A2 :

Non règlementé.

Dans le secteur A2 :

Une surface minimale de terrain de **3,00 ha** est exigée pour :

- Les constructions nouvelles incompatibles avec le voisinage des habitations.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou autorisation.

> Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Aucune construction ne doit être implantée à moins de **15,00 mètres** de l'axe des voies ferrées

Sauf dispositions particulières prévues par les orientations d'aménagement, les constructions doivent être édifiées avec un recul minimal de :

- **75,00 mètres** par rapport à l'axe des routes à grande circulation.
- **25,00 mètres** par rapport à l'axe des voies départementales.
- **10,00 mètres** par rapport à l'axe des autres voies publiques pour les constructions compatibles avec le voisinage des habitations.

Pour les constructions incompatibles avec le voisinage des habitations, le recul minimal doit être porté à :

- **75,00 mètres** par rapport à l'axe des routes à grande circulation.
- **50,00 mètres** par rapport à l'axe des départementales et autres voies publiques.

Les équipements et infrastructures d'intérêt général peuvent être implantés différemment suivant leur nature.

> Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sauf dispositions particulières prévues par les orientations d'aménagement, les constructions doivent être édifiées avec un recul minimal de **15,00 mètres** pour les constructions compatibles avec le voisinage des habitations.

Ce recul est porté à **50,00 mètres** minimum pour les constructions incompatibles avec le voisinage des habitations.

Toutefois, des implantations différentes sont admises dans les hameaux nouveaux intégrés à l'environnement, lorsque cela concourt à l'intégration environnementale et paysagère du projet et sous réserve de respecter les règles sanitaires en vigueur (périmètres de protection, reculs réciproques).

Les équipements et infrastructures d'intérêt général peuvent être implantés différemment suivant leur nature.

> Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au dessus du terrain naturel.

Les constructions non contiguës doivent être distantes les unes des autres d'au moins **4,00 mètres**.

> Article 9 : Emprise au sol

Non règlementé.

> Article 10 : Hauteur maximum des constructions

1) Définition de la hauteur maximum des constructions

La « hauteur totale » est mesurée verticalement à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction ou de l'installation.

2) Hauteur maximum

Sauf dispositions particulières prévues par les orientations d'aménagement, toute construction nouvelle ne peut excéder **8,50 mètres** de hauteur totale hors tout.

Les abris pour le bétail/les chevaux, qui peuvent être autorisés notamment au titre de l'article R. 146-2 du Code de l'Urbanisme, ne doivent pas dépasser **3,00 mètres** de hauteur totale.

> Article 11 : Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages urbains et avec la conservation des perspectives monumentales et naturelles.

L'architecture des constructions doit éviter les formes complexes présentant des ruptures de volumes afin de se rapprocher le plus possible du caractère traditionnel des bâtiments languedociens à usage agricole.

Notamment, pour les interventions sur le « *bâti remarquable* », les travaux d'entretien, de rénovation ou de réhabilitation doivent être réalisés en préservant les formes, volumes, ouvertures et hauteurs existantes. En tout état de cause les travaux entrepris sur ces bâtiments doivent respecter et conserver les styles architecturaux d'origine des dites constructions.

A ce titre, l'autorisation des modes d'occupation des sols peut être refusée ou subordonnée à prescriptions spéciales.

Les constructions doivent respecter les règles suivantes :

1) Façades

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, murs pignon, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales sans distinction qualitative dans leur traitement.

Les détournements de matériaux de leur fonction initiale, les imitations et pastiches sont interdits.

Tous les matériaux destinés à être recouverts (agglomérés de béton, béton cellulaire, brique creuse, etc.) doivent l'être obligatoirement.

Pour la réalisation des enduits extérieurs, seules les couleurs de valeur moyenne sont autorisées. Les couleurs vives et le blanc sont strictement interdits.

Les bardages bois ou sous formes de panneaux composites sont autorisés dans des teintes similaires aux bardages métalliques (cf. : nuancier ci-dessous) ou de bois naturel.

Les bardages métalliques à lames verticales sont interdits, tous les autres types de bardages métalliques sont autorisés, mais doivent obligatoirement respecter les teintes du nuancier ci-dessous :



Nuancier pour bardages, menuiseries, etc.

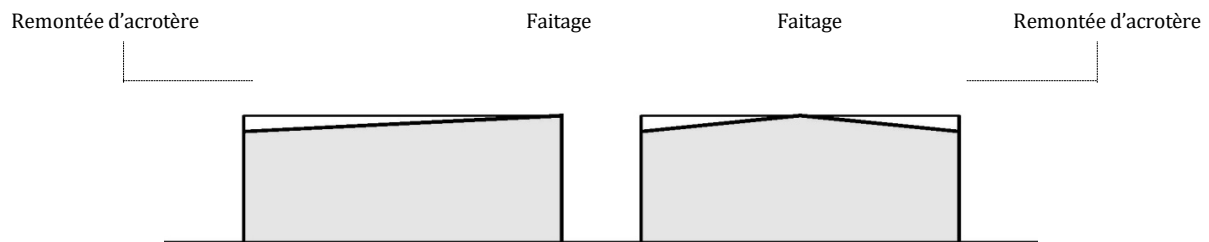
Les autres éléments métalliques (structures techniques, clôtures, etc.) et les menuiseries extérieures doivent également respecter ce nuancier et s'harmoniser avec les teintes choisies pour les façades.

2) Toitures

Les toitures des bâtiments doivent présenter une cohérence dans le choix des matériaux et les types de couvertures.

A l'exception des interventions sur le « *bâti remarquable* », sont autorisées :

- Les toitures terrasses, accessibles ou non, végétalisées (de préférence) ou non, sont autorisées.
- Les toitures à faible pente sont autorisées : Les pentes de toitures seront alors dissimulées par une remontée d'acrotère au moins équivalente à la hauteur du faitage. (cf. : Coupe schématique ci-dessous).



A l'exception du confortement ou de l'extension des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, les couvertures en tuiles, peu adaptées à l'échelle et à la typologie des bâtiments d'activités, sont interdites.

Les toitures des bâtiments pour lesquels un confortement ou une extension est admise et recevant une couverture de tuiles doivent être de volume simple, de une à deux pentes comprises entre **25% et 35%**. Les tuiles employées doivent être de teinte claire. Les couvertures « mouchetées » sont interdites.

3) Edicules techniques, blocs de climatisation, panneaux solaires, gaines, paraboles, etc.

Les compteurs sont placés de préférence à l'intérieur des constructions. Lorsqu'ils doivent être placés à l'extérieur, ils sont encastrés en façade ou dans les clôtures, regroupés dans un coffret traité en harmonie avec elles.

Les édicules techniques installés sur les constructions, notamment sur les éventuelles toitures terrasses, doivent être regroupés, dissimulés (acrotère ou grilles) et faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment (dispositifs peints ou teintés dans la masse).

Lorsqu'ils sont posés sur des toitures en pente, les panneaux solaires doivent être intégrés à la couverture et non en surépaisseur.

4) Clôtures

Lorsqu'elles ne sont pas constituées naturellement par des haies vives, les clôtures peuvent être réalisées en grillage à larges mailles, sans mur de soubassement. Si celui-ci est nécessaire, sa hauteur ne pourra excéder **0,25 mètre** maximum.

La hauteur de la clôture ne doit pas excéder **1,80 mètre** et sa couleur doit être de teinte sombre à moyenne (le blanc est interdit).

Le long des Routes Départementales, les clôtures doivent obligatoirement être constituées ou doublées d'une haie vive.

Les murs de pierres sèches existants doivent être conservés et restaurés.

5) Abris pour le bétail / abris à chevaux

Il s'agit obligatoirement de structures légères et démontables.

Les abris chevaux autorisés doivent présenter obligatoirement les caractéristiques suivantes :

- base rectangulaire dont les dimensions maximales sont : L=4,00 mètres et l = 3,00 mètres.
- Toiture à une pente (les toitures à faible pente sont autorisées).
- Hauteur maximale limitée à **3,00 mètres** au haut du toit.

Chaque abri à chevaux peut être accompagné d'un abri à foin, qui doit être accolé sur la largeur de l'abri à chevaux. Les abris à foin autorisés doivent présenter obligatoirement les caractéristiques suivantes :

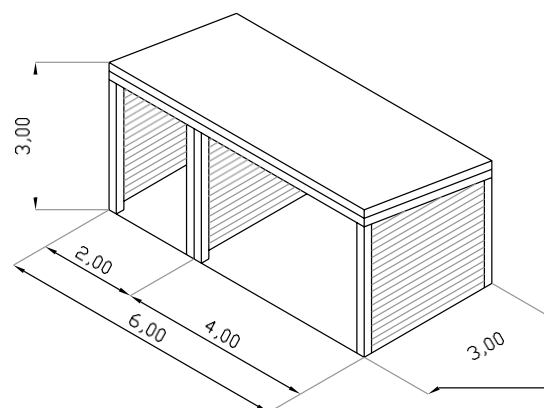
- base rectangulaire dont les dimensions maximales sont : L=3,00 mètres et l = 2,00 mètres.
- Toiture à une pente (les toitures à faible pente sont autorisées).
- Hauteur maximale limitée à **3,00 mètres** au haut du toit.

Il résulte des règles visées ci-dessus que l'emprise au sol d'un ensemble composé d'un abri à chevaux et d'un abri à foin ne peut excéder les dimensions maximales suivantes :

--- **L=6,00 mètres et l = 3,00 mètres.**

Les abris à chevaux et à foin seront réalisés obligatoirement au moyen d'une structure légère. Seules les enveloppes en bois (bardage) sont autorisées.

Pour la couverture les plaques de fibre bitumées et le bac acier peuvent être autorisés. La couverture devra obligatoirement respecter les teintes du nuancier visé au paragraphe 1) ci-dessus.



> Article 12 : Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors du domaine public.

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

La demande de permis de construire devra montrer que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux et ouvrages réalisés.

Les dimensions à prendre en compte dans le cas de garages ou aires de stationnement sont au minimum de 5,00 mètres pour la longueur et de 2,50 mètres pour la largeur. Cette dernière dimension est portée à 3,30 mètres pour une aire de stationnement "handicapé", et à 2,00 mètres pour une place de stationnement longitudinal dont la longueur sera au minimum de 5,50 mètres.

Les exigences énumérées ci-dessous ne s'appliquent pas à l'entretien et à l'amélioration des bâtiments existants (lorsque le projet ne crée pas de surface de plancher supplémentaire).

Lorsque le nombre de places obtenu en application des règles ci-après est fractionné, il est arrondi au nombre supérieur.

Il est exigé au minimum :

Pour les gîtes et chambres d'hôtes :

- 1 place par gîte / par chambre.

Pour les constructions à usage de commerce, de bureau :

- 1 place pour 60 m² de surface de plancher.

Sauf dispositions contraires liées à la protection des captages, le revêtement de sol des aires de stationnement extérieur non couvert, représentant une surface de plus de 125 m², devra être perméable à l'eau de manière à assurer une infiltration naturelle des eaux de pluie (à l'exclusion des aires de stationnement "handicapé").

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement minimum.

> Article 13 : Espaces libres et plantations

En règle générale, les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus, déplacés ou remplacés par un plant de même importance au sein de l'unité foncière.

Tout projet doit comporter une végétation d'accompagnement, en particulier autour des aires de stockage ou de dépôt.

Les installations pour la récupération et le stockage des eaux pluviales doivent être intégrées dans le paysage environnant :

- les cuves doivent être intégrées aux bâtiments ou enterrées
- les bassins de rétention doivent être peu profonds, non grillagés et accessibles, traités en espaces verts paysagers.

Les essences plantées doivent de préférence appartenir à la palette végétale locale¹² pour une meilleure adaptation aux conditions écologiques (adaptation au sol et au climat) et dans un souci d'intégration paysagère.

Section 3 – Possibilités maximales d'occupation du sol

> Article 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

Dans l'ensemble de la zone

Non règlementé.

Pour les constructions autorisées, la densité est limitée par les prescriptions cumulatives de l'ensemble des articles du règlement.

¹² Se référer au référentiel de l'habitat durable joint en annexe du PLU (pièce Vd)

Titre 5 – Dispositions applicables aux zones Naturelles

Chapitre 1 – Dispositions applicables à la zone N

Caractère de la zone

> Description

La zone N recouvre des espaces 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'espace naturel.

La zone N comporte 4 secteurs :

- Nc (carrière)
- Npr (espaces proches du rivage)
- Ner (espaces remarquables)
- Nlpr (loisirs + espaces proches du rivage)
- Nter (tourisme + espaces remarquables)

Rappel :

Cette zone est comprise en partie (N, Ner) dans les périmètres de protection de l'église Saint-Etienne, de la cathédrale de Maguelone et du Pont de Villeneuve, classés au titre des **Monuments Historiques**.

En conséquence, dans le périmètre de servitude, les autorisations d'urbanisme sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

La zone N est comprise en partie (N, Ner) dans le **périmètre de protection rapprochée des forages** Flès Nord et Sud.

La zone N est comprise en partie (N, Nc, Npr, Ner, Nlpr) dans le **périmètre de protection éloignée des forages** Flès Nord et Sud.

En conséquence, dans les périmètres de servitude, toutes les occupations et utilisations du sol doivent respecter les prescriptions des DUP jointes en annexe.

Cette zone est grevée en partie (N, Nc, Npr, Ner) par une servitude instituée par La loi n°95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement dite "**Loi Barnier**", qui impose un recul de 75,00 mètres de part et d'autre des voies à grande circulation (RD612 en partie et RD185).

La zone N comprend des périmètres à risques, relatifs aux inondations, figurant sur les documents graphiques et réglementés en annexe¹³, où toutes les occupations et utilisations du sol doivent respecter les prescriptions du **Plan de Prévention des Risques d'Inondations**.

Les secteurs Ner et Nter sont compris dans les **Espaces Remarquables** au sens de la loi Littoral, dans lesquels les aménagements sont soumis à condition : « Un décret définit la nature et les modalités de réalisation de ces aménagements qui incluent, selon leur importance et leur incidence sur l'environnement, soit une enquête publique, soit une mise à disposition du public préalablement à leur autorisation.

En outre, la réalisation de travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces et milieux peut être admise, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement. » (Extrait de Art. L156-6 du Code de l'Urbanisme).

> Localisation

- La zone N à l'exception des 4 secteurs Nc, Ner, Nlpr et Nter correspond aux espaces naturels situés au nord de la commune, bordés par la Mosson (le Pouzol, le Flès, le Plan de Cheyrau), à l'ouest de la commune, de part et d'autre de la Route Départementale 612 et au sud-est de l'espace bâti aggloméré de Villeneuve-lès-Maguelone (le Pilou, la Causside).
- Le secteur Nc correspond à une partie de la carrière.

¹³ Se référer au Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial et au PPRi joints en annexe du PLU (pièce Vf)

- Le secteur Npr correspond aux espaces naturels compris dans les Espaces Proches du Rivage au sens de la loi Littoral, à l'ouest de la commune (Mas de Magret, La Magdeleine), au sud-est de l'espace bâti aggloméré de Villeneuve--lès--Maguelone (la Causside, La Croix du Pilou), et au nord-est de la commune (Pouzols).
- Le secteur Ner correspond aux espaces naturels compris dans les Espaces Remarquables au sens de la loi Littoral (le Thot, le Pilou, la Causside, les cabanes du Mas Neuf, les Salines, la réserve naturelle de l'Estagnol).
- Le secteur Nlpr correspond au site de loisirs de plein air (bois de Biquet), compris dans les Espaces Proches du Rivage au sens de la loi Littoral.
- Le secteur Nter correspond au camping de l'Arnel, compris dans les Espaces Remarquables (ER) au sens de la loi Littoral.

> Principaux objectifs

Dans l'ensemble de la zone N (y compris les 4 secteurs Nc, Ner, Npr, Nlpr et Nter) :

- Maintien/préservation du caractère naturel des sites, notamment dans les Espaces Proches du Rivage.

Dans le secteur Nc :

- Exploitation de carrière.

Dans le secteur Ner :

- Protection forte des Espaces Remarquables.

Dans le secteur Nlpr :

- Mise en valeur économique du site et ouverture au public pour un usage de loisirs de plein air.

Dans le secteur Nter :

- Maintien des activités touristiques
- Protection forte des Espaces Remarquables.

> Principales traductions réglementaires

Dans l'ensemble, la zone N se caractérise par :

- Un principe général d'inconstructibilité ou de constructibilité limitée.
- Des règles de protection des espaces sensibles (EPR, ER, etc.).

Le secteur Nc se caractérise par :

- Des règles autorisant l'exploitation de la carrière.

Le secteur Nlpr se caractérise par :

- Des règles de constructibilité limitée permettant le maintien et le développement des activités du site de loisirs.

Le secteur Ner se caractérise par :

- Des règles strictes de constructibilité limitée/d'inconstructibilité.

Le secteur Nter se caractérise par :

- Des règles strictes d'inconstructibilité.

Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

> Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites

Toutes les occupations ou utilisations du sol autres que celles permises par l'article 2 sont interdites et notamment :

- Les constructions destinées à l'habitation autres que celles permises par l'article 2.
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier autres que celles permises par l'article 2.
- Les constructions destinées aux bureaux, autres que celles permises par l'article 2.
- Les constructions destinées au commerce, autres que celles permises par l'article 2.
- Les constructions destinées à l'artisanat, autres que celles permises par l'article 2.
- Les constructions destinées à l'industrie, autres que celles permises par l'article 2.
- Les constructions et installations destinées à la fonction d'entrepôt autres que celles permises par l'article 2.

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou autorisation autres que celles permises par l'article 2.
- Les carrières autrement que dans les conditions visées à l'article 2.
- Les terrains de camping ou de caravanning autrement que dans les conditions visées à l'article 2.
- Le stationnement / l'installation de caravanes.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs autrement que dans les conditions visées à l'article 2.
- Les affouillements ou exhaussements de sol autres que ceux visés à l'article 2.
- Toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du PPRI et du zonage pluvial joints en annexe du PLU.

Rappel :

Toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du PPRI joint en annexe du PLU est strictement interdite.

> Article 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sous réserve de ne pas porter atteinte à la vocation d'espace naturel de la zone, ni à la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, sont admis :

Dans l'ensemble de la zone N, sous réserve des dispositions spécifiques de la bande des 100 mètres:

- Les travaux confortatifs sans extension des constructions et installations existantes à la date d'approbation du PLU.
- Les affouillements ou exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone et réalisés avec des matériaux naturels (terre, végétaux). Les affouillements sont autorisés sous réserve d'étude hydrogéologique prouvant que le projet n'a pas d'incidences sur le fonctionnement hydrogéologique du sous-sol.
- Les ouvrages de rétention hydraulique ou de protection d'intérêt général indispensables à la régulation des crues, après étude hydraulique.
- Les ouvrages techniques de transport et de transmission des réseaux d'intérêt public.

Dans l'ensemble de la zone N, à l'exception des secteurs Ner et Nter:

- Les équipements et infrastructures d'intérêt général.
- Les aménagements légers et démontables nécessaires à la gestion des sites, à leur mise en valeur ou à leur ouverture au public.

Dans le secteur Nc :

- L'exploitation des carrières.

Dans le secteur Nlpr :

- L'extension des bâtiments existants, sans création de surface de plancher destinée à l'habitation, une seule fois à compter de la date d'approbation du PLU et dans la limite de 50 m² de surface plancher supplémentaire. Compte tenu du caractère sensible du site, une telle extension se fera obligatoirement sur l'emprise foncière bâtie existante.

Dans les secteurs Ner et Nter :

- Les équipements et infrastructures d'intérêt général nécessaires à la sécurité, à l'accessibilité des sites et à leur mise en valeur, dans les conditions prévues par l'article R146-2 du Code de l'Urbanisme.

Dans le secteur Nter :

- L'exploitation des campings caravanning existants, sans adjonction de nouvelles habitations légères de loisirs ou résidences mobiles de loisirs, et sous réserve du respect de la réglementation relative aux zones inondables (PPRI) et aux espaces naturels remarquables au sens de la loi littoral (article R.146-2 du Code de l'Urbanisme).

Dans la bande des 100 mètres (loi littoral) :

- Les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau réalisées dans le cadre de concessions du domaine public ou de zones d'activités municipales.
- Les occupations et aménagements temporaires du domaine public maritime sous réserve de la conformité, à tout au moins de la compatibilité, avec les règles d'utilisation de ce domaine et à la condition expresse de disposer d'un titre d'occupation domanial délivré par le gestionnaire compétent,
- Les ouvrages de protection.

Peuvent être également admises dans la bande des 100 mètres, à titre dérogatoire, la reconstruction d'une partie des constructions ou équipements existants :

« afin de réduire les conséquences sur une plage et les espaces naturels qui lui sont proches de nuisances ou de dégradations sur ces espaces, liées à la présence d'équipements ou de constructions réalisés avant l'entrée en vigueur de la loi n°86-2 du 3 janvier 1986 précitée, une commune ou, le cas échéant, un établissement public de coopération intercommunale compétent peut établir un schéma d'aménagement. Ce schéma sera approuvé, après enquête publique, par décret en Conseil d'État, après avis de la commission des sites.

Afin de réduire les nuisances ou dégradations mentionnés au premier alinéa et d'améliorer les conditions d'accès au domaine public maritime, il peut, à titre dérogatoire, autoriser le maintien ou la reconstruction d'une partie des équipements ou constructions existants à l'intérieur de la bande des cent mètres définie par le III de l'article L146-4, dès lors que ceux-ci sont de nature à permettre de concilier les objectifs de préservation de l'environnement et d'organisation de la fréquentation touristique » (article L.146-6-1 du Code de l'Urbanisme).

Section 2 – Conditions de l'occupation du sol**> Article 3 : Accès et voirie**1) Accès

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

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

Les caractéristiques des voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.

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

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

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites si elles nécessitent la création d'accès directs sur les sections des routes départementales.

2) Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des aménagements ou des constructions qui y sont envisagés.

> Article 4 : Desserte par les réseaux

Lorsque la desserte nécessite une extension ou un renforcement des réseaux, il pourra être fait application de l'article L. 111-4 du Code de l'Urbanisme.

1) Eau potable

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable existant et présentant des caractéristiques suffisantes.

Lorsque l'unité foncière, objet de la construction, est équipée d'un forage dont l'eau est destinée à l'utilisation intérieure de l'habitation, le pétitionnaire devra, conformément au règlement de service applicable à la commune de Villeneuve-lès-Maguelone, le déclarer à la commune et à la Communauté d'Agglomération de Montpellier (Direction de l'Eau et de l'Assainissement), et dissocier les réseaux intérieurs afin d'éviter les risques de retour d'eaux non domestique vers le réseau public.

En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage, forage ou puit particulier pourra être exceptionnellement autorisée, conformément à la réglementation en vigueur. Lorsque le projet de forage, captage ou puit est situé dans un périmètre de protection d'une ressource destinée à l'alimentation en eau potable des collectivités publiques, le règlement associé à cette ressource s'impose au projet.

Dans le cas où cette adduction autonome ne serait plus réservé à l'usage personnel d'une famille (gîtes, chambres d'hôtes, autres activités, etc.), l'autorisation préfectorale pour utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue.

La superficie de l'unité foncière supportant le projet devra être suffisante pour permettre l'installation d'un dispositif d'assainissement non collectif aux normes en vigueur sans créer de nuisances ou de pollution pour le forage ou le captage.

2) Assainissement

Eaux usées

En secteur d'assainissement non collectif, le pétitionnaire devra proposer une filière d'assainissement autonome à mettre en œuvre pour tout projet neuf en tenant compte des contraintes du sol et du site.

Dans le cas de construction, de réhabilitation ou d'extension de bâtiments sur des terrains non desservis par le réseau public de collecte des eaux usées, l'installation d'Assainissement Non Collectif existante doit être conforme à la législation en vigueur et suffisamment dimensionnée pour permettre la réalisation du projet. Lorsque celle-ci n'est pas conforme et/ou insuffisante, le pétitionnaire devra proposer une filière d'assainissement non collectif à mettre en œuvre pour son projet en fonction des contraintes du sol et du site. En tout état de cause, l'ensemble des éléments de cette filière devra être conforme aux réglementations nationales et locales en vigueur.

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

Dans le cas particulier de constructions ou installations nouvelles sur cette zone desservies par un réseau public d'assainissement collectif, le raccordement à ce réseau par des canalisations souterraines étanches est obligatoire (articles L1331-1 du Code de la Santé publique). Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement du service d'assainissement de la Communauté d'Agglomération de Montpellier applicable à la commune de Villeneuve-lès-Maguelone.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent prendre, dans les conditions prévues par le zonage d'assainissement pluvial joint en annexe du PLU, les mesures nécessaires pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Ils doivent, le cas échéant, prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel, et en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

Toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du zonage pluvial joint en annexe du PLU est strictement interdite.

3) Electricité/Gaz/Télécoms

Tout raccordement en zone naturelle doit obligatoirement être réalisé en souterrain. Aucun réseau aérien n'est autorisé à l'exception de l'alimentation Moyenne Tension des postes de transformation.

Dans tous les cas, le conseil municipal sera seul compétent pour délivrer les autorisations de raccordement en zone naturelle.

> Article 5 : Caractéristiques des terrains

Non règlementé

> Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimal de :

- **75,00 mètres** par rapport à l'axe des voies à grande circulation.
- **25,00 mètres** par rapport à l'axe des voies départementales.
- **10,00 mètres** par rapport à l'axe des autres voies publiques.

Aucune construction ne doit être implantée à moins de **15,00 mètres** de l'axe des voies ferrées.

Une implantation différente peut être admise ou imposée pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sans préjudice des dispositions de l'article 11.

> Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non règlementé.

> Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

> Article 9 : Emprise au sol

Non règlementé.

> Article 10 : Hauteur maximum des constructions

1) Définition de la hauteur maximum des constructions

La « hauteur totale » des constructions est mesurée verticalement à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction ou de l'installation, ouvrages techniques, cheminées et autres exclus.

2) Hauteur maximum

Dans le secteur Nc :

Toute construction nouvelle ne peut excéder 10,00 mètres de hauteur totale.

Dans le secteur Nlpr :

Toute extension ne peut excéder la hauteur totale maximale du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU.

> Article 11 : Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisnants, des sites et des paysages urbains et avec la conservation des perspectives monumentales et naturelles. Une attention particulière devra être portée aux choix des matériaux et à l'aspect extérieur des bâtiments compte tenu du caractère naturel du site.

Notamment, pour les interventions sur le bâti existant (ancien notamment), les travaux d'entretien, de rénovation et de réhabilitation doivent être réalisés en préservant les formes, volumes, ouvertures et hauteurs existantes.

A ce titre, l'autorisation des modes d'occupation des sols peut être refusée ou subordonnée à prescriptions spéciales.

Les constructions doivent respecter les règles suivantes :

1) Façades

Les murs séparatifs, murs aveugles apparents, murs pignon et bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales sans distinction qualitative dans leur traitement.

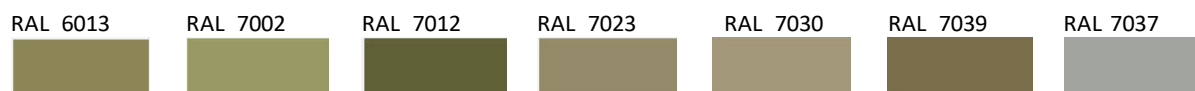
Les détournements de matériaux de leur fonction initiale, les imitations et pastiches sont interdits.

Tous les matériaux destinés à être recouverts (agglomérés de béton, béton cellulaire, brique creuse, etc.) doivent l'être obligatoirement.

Pour la réalisation des enduits extérieurs, seules les couleurs de valeur moyenne sont autorisées. Les couleurs vives et le blanc sont strictement interdits, sauf pour les constructions autorisées dans la bande des 100 mètres dans le cadre de concessions de plages ou de zones d'activités municipales.

Dans le secteur Nc :

Les bardages métalliques à lames verticales sont interdits, tous les autres types de bardages métalliques sont autorisés, mais doivent obligatoirement respecter les teintes suivantes ou similaires :



Nuancier pour bardages, menuiseries, etc.

Les autres éléments métalliques (structures techniques, clôtures, etc.) et les menuiseries extérieures doivent également respecter ce nuancier et s'harmoniser avec les teintes choisies pour les façades.

2) Toitures

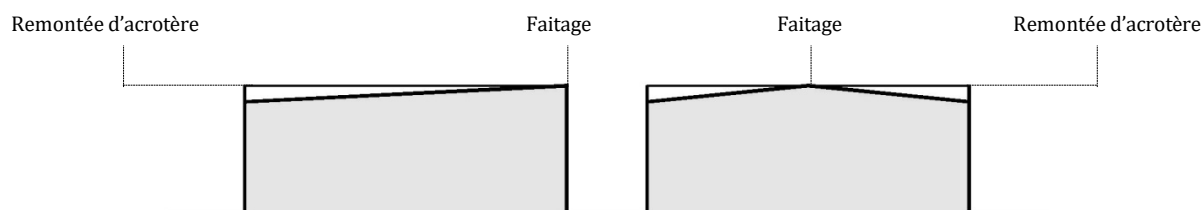
Les toitures des bâtiments doivent présenter une cohérence dans le choix des matériaux et les types de couvertures.

Les toitures des bâtiments pour lesquels un confortement ou une extension est admise et recevant une couverture de tuiles doivent être de volume simple, de une à deux pentes comprises entre **25% et 35%**. Les tuiles employées doivent être de teinte claire. Les couvertures « mouchetées » sont interdites.

Dans le secteur Nc :

Les toitures terrasses, accessibles ou non, végétalisées (de préférence) ou non, sont autorisées.

Les toitures à faible pente sont autorisées : Les pentes de toitures seront alors dissimulées par une remontée d'acrotère au moins équivalente à la hauteur du faitage. (cf. : Coupe schématique ci-dessous)



Pour les constructions nouvelles admises dans la zone, les couvertures en tuiles, peu adaptées à l'échelle et à la typologie des bâtiments d'activités admis dans la zone, sont interdites.

3) Édicules techniques, blocs de climatisation, panneaux solaires, gaines, paraboles, etc.

Les compteurs sont placés de préférence à l'intérieur des constructions. Lorsqu'ils doivent être placés à l'extérieur, ils sont encastrés en façade ou dans les clôtures, regroupés dans un coffret traité en harmonie avec elles.

Les édicules techniques installés sur les constructions, notamment sur les éventuelles toitures terrasses, doivent être regroupés, dissimulés (acrotère ou grilles) et faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment.

Lorsqu'ils sont posés sur des toitures en pente, les panneaux solaires doivent être intégrés à la couverture et non en surépaisseur.

4) Clôtures

Lorsqu'elles ne sont pas constituées naturellement par des haies vives, les clôtures peuvent être réalisées en grillage à larges mailles sans mur de soubassement, si celui-ci est nécessaire, sa hauteur ne pourra excéder **0,25 mètre** maximum.

La hauteur de la clôture ne doit pas excéder **1,80 mètre** et sa couleur doit être de teinte sombre à moyenne (le blanc est interdit).

Le long des Routes Départementales, les clôtures doivent obligatoirement être constituées ou doublées d'une haie vive.

Les murs de pierres sèches existants doivent être conservés et restaurés.

> Article 12 : Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors du domaine public.

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

La demande de permis de construire devra montrer que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux et ouvrages réalisés.

Les dimensions à prendre en compte dans le cas de garages ou aires de stationnement sont au minimum de 5,00 mètres pour la longueur et de 2,50 mètres pour la largeur. Cette dernière dimension est portée à 3,30 mètres pour une aire de stationnement "handicapé", et à 2,00 mètres pour une place de stationnement longitudinal dont la longueur sera au minimum de 5,50 mètres.

Les exigences énumérées ci-dessous ne s'appliquent pas à l'entretien et à l'amélioration des bâtiments existants (lorsque le projet ne crée pas de surface de plancher supplémentaire).

Lorsque le nombre de places obtenu en application des règles ci-après est fractionné, il est arrondi au nombre supérieur.

Il est exigé au minimum :

Pour les constructions à usage de bureau :

- 1 place pour 60 m² de surface de plancher.

Sauf dispositions contraires liées à la protection des captages, le revêtement de sol des aires de stationnement extérieur non couvert, représentant une surface de plus de 125 m², devra être perméable à l'eau de manière à assurer une infiltration naturelle des eaux de pluie (à l'exclusion des aires de stationnement "handicapé").

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement minimum.

> Article 13 : Espaces libres et plantations

En règle générale, les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus, déplacés ou remplacés par un plant de même importance au sein de l'unité foncière.

Tout projet doit comporter une végétation d'accompagnement, en particulier autour des aires de stockage ou de dépôt.

Les installations pour la récupération et le stockage des eaux pluviales doivent être intégrées dans le paysage environnant :

- les cuves doivent être intégrées aux bâtiments ou enterrées
- les bassins de rétention doivent être peu profonds, non grillagés et accessibles, traités en espaces verts paysagers.

Les essences plantées doivent de préférence appartenir à la palette végétale locale¹⁴ pour une meilleure adaptation aux conditions écologiques (adaptation au sol et au climat) et dans un souci d'intégration paysagère.

Section 3 – Possibilités maximales d'occupation du sol

> Article 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

Dans l'ensemble de la zone N :

Non règlementé.

Pour les constructions autorisées, la densité est limitée par les prescriptions cumulatives de l'ensemble des articles du règlement.

¹⁴ Se référer au référentiel de l'habitat durable joint en annexe du PLU (pièce Vd)