



# Plan Local d'Urbanisme de Saint Jean de Védas

## MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

## IV. REGLEMENT

Document de travail - Version 1 – 03 juin 2015

Révision générale du POS valant élaboration du PLU approuvée par DCM le 21 janvier 2008				
Procédures d'évolutions du PLU	Mise à jour <i>Date d'arrêté</i>	Modification <i>Date d'approbation</i>	Modification simplifiée <i>Date d'approbation</i>	Révision simplifiée <i>Date d'approbation</i>
1 <sup>ère</sup>		30 juin 2009	En cours	
2 <sup>ème</sup>		13 juillet 2010		
3 <sup>ème</sup>		06 septembre 2011		

# SOMMAIRE

<b>TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>p3</b>
- <b>CHAPITRE I</b> : Champ d'application territorial du plan	
- <b>CHAPITRE II</b> : Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols	
- <b>CHAPITRE III</b> : Division du territoire en zones	
- <b>CHAPITRE IV</b> : Adaptations mineures	
- <b>CHAPITRE V</b> : Obligations de débroussaillage	
<b>TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES</b>	<b>p8</b>
- zone 1 U	p8
- zone 2 U	p34
- zone 3 U	p48
- zone 4U	p62
- zone 1 AU	p73
- zone 2 AU	p80
- zone 3 AU	p92
- zone 4 AU	p104
- zone 5AU	p114
- zone A	p123
- zone N	p132
<b>ANNEXES</b>	<b>p141</b>
I Notes et textes relatifs à la politique de lutte contre le bruit et au classement sonore des infrastructures de transport terrestre	
II Guide de bonnes pratiques entre Maires et Opérateurs sur la commune de Saint-Jean-de-Védas	
III Prescriptions techniques relatives aux contraintes liées à l'accessibilité des engins de secours et à l'organisation de la Défense Incendie.	
IV Carte des secteurs concernés par le risque de retrait-gonflement des argiles et prescriptions constructives.	

**NOTA : dans le cadre de la présente procédure de modification simplifiée, les ajouts de texte apportés apparaissent en rouge et les suppressions de texte apparaissent en rouge barré.**

# TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux articles L123-1 et R123-1 à R123-25 du Code de l'Urbanisme et fixe les règles applicables aux terrains compris dans les diverses zones de territoire couvert par le PLU.

## CHAPITRE I - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent plan local d'urbanisme (PLU), dont les dispositions s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public et de droit privé, couvre l'ensemble du territoire communal.

## CHAPITRE II : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS ET REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

**1** – A compter du 1<sup>er</sup> octobre 2007 : le décret du 5 janvier 2007 s'applique qui dispose :

« l'article R 111-1 du Code de l'urbanisme est remplacé par les dispositions suivantes :

« l'article R 111-1 – Les dispositions du présent chapitre sont applicables aux constructions, aménagements, installations, et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager, ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code.

« Toutefois :

« a) Les dispositions des articles R 111-3, R111-5 à R 111-14, R 111-16 à R 111-20 et R 111-22 à R 111-24 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 présent code ».

Suit le texte des nouveaux articles du RNU, dont la numérotation ou (et) le contenu ont été modifiés, auxquels les administrés sont invités à se reporter dans le Code de l'urbanisme en vigueur.

**2 - S'ajoutent ou se substituent aux règles de ce PLU, les prescriptions prises au titre de législations et de réglementations spécifiques, dont notamment :**

- les servitudes d'utilité publique, mentionnées en annexe du présent dossier ;

- les dispositions relatives aux lotissements, mentionnées en annexe, dont les règles d'urbanisme spécifiques sont en vigueur ou ont été maintenues à la demande des co-lotis en application de l'article L. 442-9 du code de l'urbanisme
- Les articles du Code de l'Urbanisme concernant les périmètres sensibles ; L 142-1 et suivants à L 142-13 ;
- La loi n°64-1246 du 16 décembre 1964 relative à la lutte contre les moustiques ;
- les prescriptions applicables aux installations classées pour la protection de l'environnement, issues de la loi du 19 juillet 1976 modifiée ;
- les prescriptions relatives à la sécurité incendie, afin de ne pas porter atteinte à la sécurité publique ;
- les prescriptions applicables aux installations, ouvrages, travaux et constructions soumises à la loi "Eau" du 3 janvier 1992, ainsi que celles relatives notamment à la police et à la conservation des cours d'eau non domaniaux, issues du Chapitre II et Titre III, Livre 1 du code rural ;
- les prescriptions relatives à l'hygiène et à la santé publiques issues notamment du Livre I Titre 1 du code la santé publique, du règlement sanitaire départemental, de la loi "Déchets" du 15 juillet 1975 modifiée ;
- les dispositions et prescriptions du code de la construction et de l'habitation relatives aux changements d'affectation des locaux issues de son article L.631-7 et celles relatives aux normes de construction et d'habitation (notamment, caractéristiques acoustiques et thermiques, accessibilités aux personnes handicapées, sécurité et protection, chauffage et ravalement) issues des Titres I et II de son Livre 1 ;
- les prescriptions relatives à la protection des monuments historiques, des monuments naturels et des sites, issues des lois du 31 décembre 1913, du 2 mai 1930, du 27 septembre 1941 modifiées ;
- les prescriptions relatives à la publicité, aux enseignes et pré-enseignes issues du règlement national de publicité, au sens de la Loi n°79-1150 du 29 décembre 1979.
- les prescriptions applicables aux opérations affectant les structures des exploitations agricoles, issues Livre 1 Titre VII du code rural ;
- les prescriptions d'études d'impact applicables aux installations, ouvrages, travaux et constructions visés par les dispositions du décret du 12 octobre 1977 modifié ;
- les servitudes foncières découlant des dispositions du Livre 1 Titre IV du code civil, également applicables sans préjudice des dispositions du présent PLU ;

- les prescriptions relatives au classement des voies de transport terrestre pour la protection contre le bruit, issues de la loi du 31 décembre 1992 modifiée ;
- les dispositions des critères "desserte-distribution" prévues par les articles C01 à C05 de l'arrêté ministériel du 25 juin 1980 et l'article 4 de l'arrêté interministériel du 31 janvier 1986 modifié par l'arrêté interministériel du 18 août 1986 ;
  - les mesures prescrites par les arrêtés suivants en vue de prévenir tout accident résultant des dommages occasionnés par des tiers et dans l'intérêt de la sécurité : l'arrêté du 18 avril 1984 (RAA. N°19 du 9 mai 1984) ayant pour objet, la réglementation des travaux effectués à proximité des canalisations de transport de gaz dans le département de l'Hérault ;
  - l'arrêté en date du 9 juillet 1972 (R.A.A n°36 de 22 août 1972) relatif aux travaux ou opérations entrepris à proximité des lignes électriques aériennes ou souterraines ;
  - le décret n°91.1147 du 14 octobre 1991 relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution.

**Pour rappel:**

De profondes réformes ont été apportées au Code de l'urbanisme par l'ordonnance du 8 décembre 2005 (JO du 9 décembre 2005), la loi du 12 juillet 2006 portant engagement national pour le logement (JO du 16 juillet 2006) et le décret du 5 janvier 2007 (JO du 6 janvier 2007) pris pour l'application de l'ordonnance du 8 décembre 2005 relative aux permis de construire et aux autorisations d'urbanisme. Pour l'essentiel, on constate que la réglementation en vigueur jusqu'au 1<sup>er</sup> octobre 2007 distingue 11 régimes d'autorisations et 5 déclarations, à savoir :

Permis de construire, permis de démolir, autorisation pour les installations et travaux divers, autorisation d'aménager un terrain de camping, autorisation de stationnement de caravanes autorisation d'aménager un parc résidentiel de loisirs, autorisation de coupe et d'abattage d'arbres, autorisation de lotir, autorisation spéciale de travaux dans les secteurs sauvegardés, autorisation spéciale de travaux dans les périmètres de restauration immobilière, déclaration de travaux, déclaration de clôture, déclaration en cas de division de terrain non soumise à autorisation de lotir, déclaration en cas de division de terrain non destinée à l'implantation de bâtiments, déclaration d'une création d'un terrain de camping pour moins de six tentes ou de vingt campeurs.

A compter du 1<sup>er</sup> octobre 2007, ces régimes sont fusionnés en trois permis et une déclaration préalable auxquels s'appliquent sensiblement les mêmes règles d'instruction.

Le décret dresse également des listes exhaustives de travaux et ouvrages dispensés de toutes formalités ou soumis à déclaration préalable. S'y ajoutent notamment divers régimes d'autorisation ou de déclarations relevant du Code

minier pour les forages ou de la loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau ou encore du Code de l'environnement. »

### **CHAPITRE III : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

#### **1 - Le PLU de Saint-Jean-de-Védas institue des "zones urbanisées", des "zones d'urbanisation future", des "zones agricoles", et des "zones naturelles" comprenant, le cas échéant des secteurs définis par leur règlement.**

a) Les zones urbanisées sont mentionnées U sur les documents graphiques.

Peuvent être classés en zones urbaines les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Elles sont repérées aux documents graphiques avec un sigle "U" précédé d'un indice.

Les règles particulières applicables à chaque zone urbaine sont répertoriées dans le titre II du présent règlement.

Lorsqu'une zone comprend plusieurs secteurs, les règles générales de la zone s'appliquent sauf dans le cas où une disposition particulière est prévue pour l'un des secteurs. Dans ce cas, c'est la règle spécifique précisée pour le secteur qui s'applique.

Les zones urbaines sont au nombre de 3 : 1U, 2U, 3U (ex UA, UD, UE et 4U pour l'ex ZAC Marcel Dassault 1).

b) Les zones à urbaniser sont mentionnées AU sur les documents graphiques.

Peuvent être classés en zones à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Elles sont repérées dans les documents graphiques avec un sigle commençant par « AU » précédé d'un indice.

Les zones AU sont au nombre de 5 : 1AU, 2AU (secteurs 2AUa1 et a2, 2AUb, 2AUc), 3AU Roque Fraïsse (ZAC créée par DCM du 13/11/06), 4AU et 5 AU (ensemble ZAE Marcel Dassault, hors ZAC 1)

c) Les zones agricoles sont mentionnées A sur les documents graphiques

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.

Elles sont repérées dans les documents graphiques par un sigle « A ».

La zone A comporte 1 secteur : Ap.

d) Les zones naturelles sont mentionnées N sur les documents graphiques

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages ou de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation

forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elles sont repérées dans les documents graphiques par un sigle "N" suivi d'un indice (secteurs).

Ces zones comprennent le cas échéant des secteurs dotés de règles particulières répondant à la spécificité de certains sites ou secteurs.

Les zones N comportent 6 secteurs : Na, Nb, Nc, Nd, Np et Ncp.

Les règles applicables aux zones naturelles sont regroupées sous le titre III du présent règlement.

## **2 - Le présent PLU institue en outre des prescriptions particulières qui s'ajoutent ou se substituent le cas échéant à celles des zones et secteurs définis ci-avant.**

Et notamment :

- **des espaces boisés classés** à conserver ou à créer, repérés dans les documents graphiques du règlement dans les conditions définies aux articles L., R., A.130-1 du Code de l'Urbanisme ;
- **des emplacements réservés** repérés dans les documents graphiques du règlement;
- **des sections de voies où la création d'accès nouveau est interdite**, repérées dans les documents graphiques du règlement;

## **CHAPITRE IV: ADAPTATIONS MINEURES**

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L123-1 du Code de l'Urbanisme).

## **CHAPITRE V: OBLIGATION DE DEBROUSSILLEMENT**

Le code forestier comporte des obligations de débroussaillage : en zone urbaine, le propriétaire doit débroussailler 50 mètres autour de sa maison ainsi que 10 mètres de part et d'autre des voies d'accès privées.

## TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES

# ZONE 1U

### Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone urbaine constituant le centre ancien de l'agglomération et les premières extensions. Elle comprend essentiellement de l'habitat ainsi que des services et activités diverses.

### LA ZONE 1U SE DIVISE EN QUATRE SECTEURS

Ce sont les secteurs 1Ua, 1Ub, 1Uc et 1Ud qui correspondent à la ZAC de l'Ortet.

Le secteur 1Ua correspond au centre historique du village, où les constructions sont bâties en ordre continu et le tissu est dense ;

Le secteur 1Ub, correspond aux faubourgs, un peu moins dense ;

Le secteur 1Ub comprend un sous-secteur : 1Uba, compris dans l'aire d'influence du tramway.

Le secteur 1Uc confirme le caractère et la vocation de ce secteur pour le développement des équipements et installations publics.

Le secteur 1Ud (ZAC de l'Ortet) correspond à l'extension récente du centre-ville. Il comprend cinq sous-secteurs 1, 2, 3, 4 et 5 à vocation d'habitat (1, 2 et 3) ou d'activités (4 et 5).

## SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

**Préambule** – En bordure de la RD613, classée infrastructure de transport terrestre bruyante de catégorie 3 par arrêté préfectoral n°2007/01/1066, les bâtiments à construire devront bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux prescriptions déterminées en application de l'article 13 de la loi n° 92-1444 du 31.12.92 relative à la lutte contre le bruit. De plus, tout projet de rénovation ou restauration compris dans la zone de bruit, devra prendre en compte toute disposition technique pour que l'ambiance acoustique soit acceptable en tout point du bâtiment. Les textes cités sont présentés en annexe du présent règlement.



Une partie de la zone est concernée par l'aléa faible de retrait-gonflement des argiles. Les secteurs concernés sont précisés dans le rapport de présentation. Des dispositions constructives particulières (présentées en annexe du présent règlement) doivent être mises en oeuvre.

Une partie de la zone est concernée par le périmètre d'études de réinvestissement urbain de part et d'autre la RD613. Toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations, dans cette bande d'études, pourra faire l'objet d'un sursis à statuer en vertu des dispositions de l'article L 111.10 du code de l'urbanisme.

## **ARTICLE 1U 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

### **Dans l'ensemble de la zone :**

- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les dépôts non liés à une activité existante, couverts ou non de quelques natures que ce soit ;
- Les constructions à usage industriel, soumis ou non au régime des installations classées, incompatibles avec la vie urbaine ;
- Les installations et travaux suivants, visés à l'article R 442.2 du Code de l'urbanisme, parcs d'attractions, dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités, garages collectifs de caravanes ;
- les affouillements ou exhaussements des sols qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé à l'article 1U 2 ;
- Les terrains de camping-caravanage, les parcs résidentiels de loisirs ;
- Le stationnement isolé des caravanes et mobil homes ;
- les constructions et installations destinées à abriter les animaux réalisés pour les besoins d'une activité commerciale, artisanale ou industrielle et ceux de même nature relevant du régime des installations classées, et préjudiciables à la vie urbaine.

**En 1Uc**, sont également interdites toutes nouvelles constructions sauf celles autorisées à l'article 1U 2.

**En 1Ud 1, 1Ud 2 et 1Ud 3**, sont également interdites les constructions à usage d'activités non liées directement au fonctionnement du quartier.

**En 1Ud 4**, sont également interdites les constructions à usage d'habitation.

## **ARTICLE 1U 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

### **Dans l'ensemble de la zone, sont autorisés :**

- les installations classées pour la protection de l'environnement et les activités économiques ne sont autorisées qu'à la condition d'être conformes avec la réglementation en vigueur et être compatibles avec la vie urbaine. Il en va de même pour les travaux d'extension ou de transformation d'une installation classée existante à la date de publication du présent règlement et à condition qu'ils n'en augmentent pas les nuisances ;
- les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés dans l'ensemble de la zone à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de projets qui ne soient pas interdits à l'article U1 ;
- Les ouvrages techniques liés au fonctionnement des services d'intérêt public de télécommunication à condition qu'il soit trouvé un accord préalable avec la commune compte-tenu du principe de précaution, de la localisation, des nuisances éventuelles et en vertu de la charte des bonnes pratiques signées avec la commune, (document annexé au présent règlement).

**En 1Uc, sont autorisées** les constructions, extensions et installations à condition qu'elles soient :

1°) à usage d'équipement public ;

2°) destinées au logement de personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, surveillance ou le gardiennage des équipements publics autorisés dans la zone. Dans ce cadre, les annexes sont également autorisées.

Dans l'ensemble de la zone, tout projet soumis à autorisation d'urbanisme ou non, comportant des surfaces d'habitation doit prévoir d'affecter au logement locatif social aidé au moins 30% de la surface hors œuvre nette destinée à l'habitation.

Lorsqu'un projet fait partie d'une opération d'aménagement d'ensemble (ZAC, lotissement), l'obligation d'affecter 30% de la surface au logement locatif social s'applique de manière globale à l'ensemble des surfaces d'habitation prévues dans l'opération. De même, en cas de division foncière d'une propriété foncière non soumise à la procédure de lotissement, d'une Déclaration Préalable ou

d'un Permis de Construire valant division parcellaire, le quota de 30% de logement locatif social s'applique globalement à l'ensemble des surfaces d'habitation projetées sur l'unité foncière d'origine.

Ces dispositions ne sont pas applicables si la surface hors œuvre nette d'habitation projetée est inférieure à 400m<sup>2</sup> à moins que le projet ne comporte au moins 4 logements.

Pour l'ensemble des règles précédemment citées, une minoration maximum de 20 m<sup>2</sup> de la SHON totale de logement locatif social exigible pourra être tolérée si la typologie des logements et des bâtiments la justifie.

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE 1U 3 ACCES ET VOIRIE

#### I - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

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

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

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présentent une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

#### II - Voirie

Les voies doivent déboucher à chacune de leurs extrémités.

Les nouvelles voies en impasse ne doivent pas dépasser 50 mètres et desservir au maximum 7 constructions.

Les impasses doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrière.

## **ARTICLE 1U 4    DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### ***I - Eau potable***

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution publique sous pression de caractéristiques suffisantes.

### ***II – Assainissement-eaux usées***

Toute construction, réhabilitation, extension ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée 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 Saint-Jean-de-Védas.

En cas d'impossibilité technique, l'assainissement autonome est autorisé dans les conditions fixées à l'article 1U5. 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 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 : conformément au décret n°4-469 du 3 juin 1994, le rejet au réseau d'assainissement d'eaux souterraines qui ne génèrent pas d'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 au réseau d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de vidanges des 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.

### ***III - Assainissement- eaux pluviales***

Lorsque le réseau public d'assainissement pluvial existe, les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales le constructeur devra assurer à sa charge l'établissement des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux de ruissellement et leur déversement vers les exutoires naturels. Ces aménagements devront être étudiés de façon à limiter toute nuisance et en particulier prendre en compte et ne pas faire obstacle au libre

écoulement des eaux conformément aux dispositions du code civil. Les rejets devront être conformes à la législation de la loi sur l'eau.

Les exutoires et réseaux d'eaux pluviales ne peuvent recevoir à titre habituel et permanent des effluents usés d'origine domestique ou industrielle susceptibles de modifier la qualité du milieu naturel.

Concernant les eaux claires et en particulier les sur verses ou les vidanges des piscines, cuves ou réservoirs, elles seront dirigées sur le réseau pluvial. En l'absence de réseau, le projet devra prendre en compte leur écoulement ou leur réutilisation sans apporter de conséquences sur les propriétés voisines.

#### **IV - Electricité - téléphone - Télédistribution**

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

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et téléphonique pourra être faite par des câbles posés sur la façade. Ils doivent emprunter un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports. L'alimentation aérienne sur poteaux ou consoles ne sera tolérée que très exceptionnellement sur justification qu'aucune autre solution n'est possible.

#### **V - Ordures Ménagères**

Un emplacement à container à ordures d'un accès direct sur la rue pourra être exigé en fonction de l'importance de l'opération. Cet emplacement devra être conçu pour permettre le stockage et la manutention d'un nombre suffisant de containers en fonction du nombre de logements et/ou du type d'activité. Il devra comporter un point d'eau.

### **ARTICLE 1U 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé, sauf en cas d'impossibilité de raccordement aux réseaux publics d'assainissement des eaux usées, la superficie et la configuration des terrains devront être telles qu'elles satisfassent aux exigences techniques en matière d'assainissement individuel.

### **ARTICLE 1U 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

**Pour l'ensemble des secteurs :**

Les aménagements, extensions ou surélévations des bâtiments implantés en deçà des marges indiquées précédemment peuvent être réalisés dans le même alignement.

Pour les piscines enterrées non couvertes : non réglementé.

Les constructions de moins de 2m<sup>2</sup> doivent respecter les dispositions du PLU.

### **SECTEURS 1Ua, 1Ub et 1Uba**

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement de l'espace public existant, à modifier ou à créer.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées :

- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état et sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci,
- en cas d'opérations groupées.

Si les constructions sont implantées en retrait, une clôture édifiée en bordure de l'espace public pourra être demandée.

### **SECTEUR 1Uc**

Les constructions peuvent être implantées librement par rapport aux emprises publiques.

### **SECTEUR 1Ud**

**En 1Ud1**, les constructions doivent être implantées à l'alignement des emprises publiques.

**En 1Ud2**, à l'intérieur de la zone, les constructions peuvent être implantées librement par rapport aux emprises publiques. En limite de la zone Ud, les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum des emprises publiques.

**En 1Ud3**, les constructions peuvent être implantées librement par rapport aux emprises publiques.

**En 1Ud4**, les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum des emprises publiques, sauf en bordure de la RD 613, où les constructions doivent respecter une marge de recul de 7 mètres minimum par rapport à l'emprise de la voie.

**En 1Ud5**, les constructions peuvent être implantées librement par rapport aux emprises publiques, sauf en bordure de la RD 613, où les constructions doivent respecter une marge de recul de 7 mètres minimum par rapport à l'emprise de la voie.

## **ARTICLE 1U 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**Dans l'ensemble de la zone :** Les constructions de moins de 2m<sup>2</sup> doivent respecter les dispositions du PLU.

### **SECTEURS 1Ua, 1Ub, 1Uba et 1Uc**

A moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale au tiers de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $H/3 = L$ ).

### **SECTEUR 1Ud**

**En limite de secteur 1Ud :** la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ( $H/2 = L$ ).

#### **En 1Ud1,**

##### **Sur une profondeur de 16 mètres par rapport à l'emprise publique :**

Les constructions peuvent être implantées jusqu'en limite séparative et notamment en limite des secteurs 1Ud1, 1Ud2, 1Ud3 et 1Ud4.

Dans le cas où un secteur est morcelé en plusieurs parcelles, les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.

##### **Au delà de 16 mètres par rapport à l'emprise publique :**

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $H/2 = L$ ).

L'implantation en limite séparative est toutefois admise lorsque les bâtiments édifiés sur deux lots ou terrains contigus peuvent être jumelés.

Dans la marge d'isolement de 3 mètres minimum, les constructions ne dépassant pas 4 mètres de hauteur totale et 10 mètres de longueur sont également autorisées en limite séparative.

#### **En 1Ud2,**

A l'intérieur de la zone Ud, (y compris en limite des secteurs 1Ud1, 1Ud2, 1Ud3, 1Ud4 et 1Ud5), les constructions peuvent être édifiées :

- soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre ;
- soit sur une limite séparative ;
- soit en retrait

Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins

égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $H/2 = L$ ).

### **En 1Ud3,**

A l'intérieur de la zone Ud (y compris en limite des secteurs 1Ud1, 1Ud2, 1Ud3, 1Ud4 et 1Ud5), les constructions peuvent être édifiées :

- soit en limite séparative,
- dans le cas où un secteur est morcelé en plusieurs parcelles, les constructions peuvent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.
- Soit en retrait

Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $H/2 = L$ ).

**En 1Ud4 et 1Ud5,** les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum des limites séparatives.

## **ARTICLE 1U 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR ACTE AUTHENTIQUE**

### **Dans l'ensemble de la zone, sauf en 1Ud**

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment soit au moins égale au tiers de la hauteur de la construction la plus élevée ( $L = H/3$ ). Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'édification en rez-de-chaussée de garages, d'annexes ou d'ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou réalisés dans un but d'intérêt collectif, dans la limite de 4 mètres de hauteur totale.

### **En secteur 1Ud**

En 1Ud1, les constructions non contiguës doivent être édifiées à une distance minimale de 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'édification en rez-de-chaussée de garages ou d'annexes dans la limite de 4 mètres de hauteur.

## **ARTICLE 1U 9 EMPRISE AU SOL**

### **SECTEUR 1Ua**



L'emprise au sol des constructions est limitée aux emprises actuelles des constructions existantes. Les extensions ne sont possibles que par surélévation du bâtiment.

### **SECTEURS 1Ub, 1Uba et 1Uc**

Non réglementé

### **POUR LE SECTEUR 1Ud**

- En 1Ud 1, 3, 4 et 5 = non réglementé
- En 1Ud 2 = l'emprise au sol des constructions, y compris les annexes, ne doit pas dépasser 60 % de la surface de la parcelle.

## **ARTICLE 1U 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### ***Définition de la hauteur :***

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques cheminées et autres superstructures exclus.

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

### ***Hauteur maximum autorisée :***

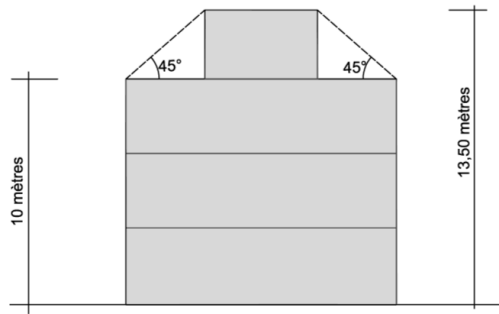
#### **SECTEUR 1Ua**

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, est fixée à 11,50 mètres.

Le dépassement de cette hauteur maximale est admis pour les annexes fonctionnelles telles que machineries d'ascenseur, cheminées, antennes...ainsi que pour les bâtiments à usage d'équipement collectif (scolaires - sanitaires - sportifs...) sans qu'elle puisse toutefois excéder 13 mètres.

#### **SECTEUR 1Ub et 1Uba**

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, est fixée à 10 mètres. Le dépassement de cette hauteur maximale est admis pour les annexes fonctionnelles telles que machineries d'ascenseur, cheminées, antennes...ainsi que pour les bâtiments à usage d'équipement collectif (scolaires - sanitaires - sportifs...) sans qu'elle puisse toutefois excéder 11,50 mètres.



Toutefois, la hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, pourra atteindre 13,50 mètres ; à condition de créer :

- un niveau de soubassement qui ne dépasse pas 10 mètres de haut,
- un niveau d'attique qui s'implante en retrait du nu des façades en respectant un angle de 45 °, calculé depuis l'acrotère jusqu'à la rive du toit de l'attique.

### **SECTEUR 1Uc**

La hauteur maximum des constructions est fixée à 10 mètres.

### **SECTEUR 1Ud**

la hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, est fixée à :

- En 1Ud 1 : 11,50 mètres ;
- En 1Ud 2 et 3 : 8,50 mètres ;
- En 1Ud 4 : 11,50 mètres ;
- En 1Ud 5 : 13 m.

## **ARTICLE 1U 11 ASPECT EXTERIEUR**

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des 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 R111-21 du code de l'urbanisme)

Pour les constructions nouvelles, dans le cadre d'un lotissement, d'un ensemble d'habitations, d'un immeuble collectif d'habitation ou d'activités artisanales, les télécommunications seront assurées par une antenne collective (pour toute forme d'antennes, de type râteau, parabole,...autres).

Les antennes paraboliques ne seront pas visibles depuis les voies ou les espaces publics. Les équipements tels que les gaines, appareils de climatisation, appareils de ventilation mécanique seront intégrés sous les toitures et seront obligatoirement occultés de toutes perceptions visuelles depuis les voies ou les espaces publics.

Les compteurs devront être regroupés dans des locaux ou armoires techniques accessibles. Les compteurs de gaz devront être accessibles à tout instant. Les postes de transformations électriques devront être souterrains ou inclus ou accolés aux volumes bâtis existants. Dans ce dernier cas, ils devront être intégrés, si possible, à l'architecture du bâtiment auquel ils sont associés.

La couleur des enduits de finition, des menuiseries et des ferronneries extérieures sera choisie suivant les teintes pratiquées traditionnellement dans la commune.

Les parties maçonnées des clôtures, en bordure des voies et emprises publiques, seront obligatoirement enduites des deux faces, d'une couleur s'apparentant à la tonalité des constructions existantes. Les clôtures non pleines seront obligatoirement doublées de haies vives composées d'essences adaptées au climat local. Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

### **SECTEURS 1Ua, 1Ub et 1Uba**

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

Les murs séparatifs, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

La réglementation mise en place vise à favoriser la conservation du caractère du bâti ancien.

Néanmoins, les règles ci-après, énoncées pour les travaux concernant les constructions anciennes ne s'appliquent pas aux constructions contemporaines qui répondront aux règles définies dans le paragraphe « nouvelles constructions ».

Afin de garantir un caractère d'ensemble à l'agglomération les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes :

#### **I - Toitures**

Les couvertures seront en tuile canal ou similaire, de teinte claire, vieillie, non uniforme, ou en tuiles de récupération posées en sens couvert. Exceptionnellement, lorsque le bâtiment actuel en comporte, la couverture pourra être réalisée en ardoise naturelle, zinc ou plomb.

L'agencement des nouvelles toitures respectera la logique d'organisation des toitures existantes. Les versants de la toiture seront, de préférence, du même sens que ceux des constructions avoisinantes. Elles devront avoir obligatoirement une pente située entre 25 et 35%.

Cependant, les toitures-terrasses sont admises partiellement lorsqu'elles sont intégrées à la construction et accessibles. Leur superficie ne devra pas excéder 30 % de la superficie totale de la toiture.

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales, gouttières et descentes d'eau seront en zinc, en cuivre ou en fonte, la partie basse, appelée dauphin, étant en fonte. L'emploi d'éléments PVC apparents est interdit. Les parcours seront verticaux, en limite séparative ; les coudes dans le plan de la façade étant interdits.

## **II - Clôtures**

Leur hauteur est limitée à 1.80 m.

En bordure du domaine public, elles seront réalisées en pierres de taille ou en maçonnerie et, dans ce cas, elles seront obligatoirement enduites sur les deux faces d'une couleur s'apparentant à la tonalité des constructions existantes.

Lorsque le mur de clôture est enduit, il est couronné soit par des pierres cubiques appareillées d'épaisseur minimale 20 cm, soit par un glacis en demi-rond maçonné à la chaux. Les tuiles disposées en sommet de clôture sont interdites. La finition des enduits sera talochée fin.

Le mur-bahut surmonté d'une grille à barreaudage vertical est conseillé lorsque le bâtiment principal exige l'emploi d'une clôture d'aspect cossu. C'est également le type de clôture à privilégier lorsque l'alignement sur rue doit être maintenu alors que le bâtiment est placé en retrait par rapport à la voie publique. Les proportions sont moitié mur, moitié grille.

Les portails de clôture sont obligatoirement réalisés en fer, sauf s'ils s'inscrivent sous un porche ou une arche, auquel cas, ils sont réalisés en bois. Les ferronneries des portails sont composées soit de barreaudages verticaux, soit de panneaux de tôles rapportés sur cadre métallique.

## **III - Matériaux proscrits**

Sont interdits les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses, les agglomères, l'isolation thermique extérieure, les bardages plastiques et métalliques, etc...

Les enduits au ciment ainsi que ceux à la chaux artificielle sont interdits.

## **IV - Façades**

L'organisation des ouvertures devra reprendre l'ordonnancement ancien des façades. L'axe des baies principales sera aligné.

Les façades en pierre de taille seront restaurées, les autres seront enduites.

L'enduit utilisé sera réalisé à base de chaux naturelle. Leur teinte devra respecter le ton des enduits anciens du bourg, (le blanc y étant strictement interdit). La finition des enduits est talochée, lisse. Les enduits au ciment ou plastiques qui

entraînent un blocage de l'humidité dans les murs sont à proscrire et leur purge systématique est souhaitable.

Les perrons et emmarchements existants doivent être maintenus, les nouveaux seront en pierre.

Les traces d'architecture et les anciennes baies bouchées, notamment les arcades obstruées par des maçonneries devront être marquées suivant leur intérêt et leur importance.

### **V - Energie nouvelle - climatiseurs**

Les panneaux solaires et les climatiseurs sont autorisés sous réserve qu'ils soient intégrés dans les constructions et qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité du paysage urbain et de l'architecture. Les raccordements et câblages seront dissimulés. L'implantation des climatiseurs sur console ou sur les balcons est interdite. Ils peuvent être placés en combles, dans les parties privatives invisibles depuis l'espace public ou encastrés dans le mur et dissimulés par une grille, ou dissimulés en rez de jardin par une haie végétale dense et non visibles depuis la voie publique.

### **VI - Percements**

Il est rappelé que les percements sont des éléments importants de la composition architecturale.

Les ouvertures créées auront des proportions rectangulaires verticales plus hautes que larges (rapport 1 x 2 au rez-de-chaussée et au premier étage, et , 1 pour 1,5 aux étages supérieurs).

A l'occasion de travaux, les percements récents de proportions carrées ou rectangulaires horizontales seront modifiés afin de retrouver un ordonnancement et des proportions plus classiques. Des adaptations sont admises dans le cas d'une réhabilitation afin de respecter les normes de sécurité du bâtiment, ou en cas d'ouverture donnant sur une loggia, une terrasse couverte ou sur un paysage qui le justifie.

Dans le cas où des commerces occupent le rez-de-chaussée, la façade peut être modifiée (grand percement pour la vitrine...) mais elle conserve son expression classique au premier étage. Les devantures commerciales respectent le rythme des ouvertures des étages et les limites séparatives.

### **VII - Encadrements de baies**

Toutes les baies, excepté celles des remises, doivent comporter un encadrement. Les encadrements de baies saillants en pierre de taille appareillée seront conservés. Dans le cas de percements ou de modifications d'ouvertures, des encadrements seront créés suivant le modèle des existants. Suivant l'édifice, ils seront réalisés en éléments massifs en pierre ou en plaques de pierre encastrée, d'épaisseur minimale de 7 cm. Dans ce cas, l'élément de

parement devra se retourner en en tableau sur l'épaisseur du mur comme s'il s'agissait d'un encadrement en bloc massif.

### **VIII - Menuiseries**

Les menuiseries sont en bois peint. Les lasures et les vernis sont exclus. Les fenêtres sont à petits bois et à deux ouvrants. Les volets sont soit repliables en tableau dans l'épaisseur du mur, soit rabattables en façade. Dans ce cas, leur dessin s'inspire des modèles traditionnels, par conséquent les volets en « Z » sont interdits.

### **IX - Balcons et ferronneries**

Les balcons sont centrés sur la ou les ouvertures.

Les gardes corps sont en fers de section pleine : l'aluminium, le bois et les fers creux sont interdits. L'ensemble du garde-corps est dans un même plan : les éléments galbés sont proscrits. Cette disposition s'applique également aux grilles anti-effractions et aux portails de clôture.

Les balcons anciens devront être maintenus excepté lors des restitutions d'architectures antérieures, auquel cas ils peuvent être déposés.

Les garde-corps, tels les balustres, bandeaux de bois horizontaux ou tubes métalliques sont à proscrire. Les barreaudages devront être de forme simple, de préférence métalliques et verticaux.

### **X -Nouvelles constructions, aménagements et extensions de facture contemporaine**

Les matériaux modernes en façade et en toiture sont acceptés lorsqu'ils participent à exprimer le caractère contemporain de l'édifice. Dans ce même cas, les proportions et compositions autres que celles rencontrées dans le bâti traditionnel sont autorisées (y compris les toitures terrasses).

#### **SECTEUR 1Uc**

Les matériaux modernes en façade et en toiture sont acceptés lorsqu'ils participent à exprimer le caractère contemporain de l'édifice.

#### **SECTEUR 1Ud**

##### **• En 1Ud 1**

Afin de garantir un caractère d'ensemble au quartier, toute construction doit respecter les prescriptions suivantes :

##### **Volumes :**

-Dès qu'elle dépasse deux niveaux sur rue, toute construction doit constituer une succession de volumes plus hauts que larges, la proportion étant calculée à partir du sol.

### **Toitures :**

Les couvertures doivent être en tuile canal, ou similaire de teinte claire. Cependant les toitures-terrasses sont admises partiellement, soit en tant qu'élément de raccordement entre toits, soit en tant que **terrasses accessibles**. La surface des toitures-terrasses ne devra pas excéder **30 %** de la surface totale des toitures.

L'orientation préférentielle des faîtages est parallèle à l'alignement des constructions sur les voies et espaces collectifs.

Le traitement des raccordements entre toitures d'orientations différentes doit être étudié avec attention.

### **Façades :**

Toutes les façades, y compris tout pignon visible (même situé en limite parcellaire), sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas admis de disparité manifeste entre elles.

Tout pignon visible même mitoyen doit recevoir le même enduit que celui des façades.

La nature et le rythme des percements, ainsi que la modénature, doivent participer à rompre l'effet de monotonie des constructions d'un même programme.

La nature, la texture et la teinte des matériaux, enduits et peintures, doivent être précisées explicitement sur les élévations jointes à chaque demande de permis de construire.

Les enseignes graphiques ou écrites devront être correctement intégrées à l'architecture.

La finition des enduits sera talochée fin.

L'implantation des climatiseurs sur console ou sur les balcons est interdite. Ils peuvent être placés en combles, dans les parties privatives invisibles depuis l'espace public ou encastrés dans le mur et dissimulés par une grille, ou dissimulés en rez de jardin par une haie végétale dense et non visibles depuis la voie publique.

### **Constructions annexes :**

Tout ouvrage annexe tel que garage, terrasse, patio, pergola, etc. ne peut être construit que dans la mesure où il est correctement intégré aux volumes de la construction. Tous ces ouvrages doivent être exécutés en respectant l'ensemble des prescriptions énoncées dans les articles ci-dessus.

**Clôtures et portails :**

Les clôtures et portails doivent participer à la conception architecturale d'ensemble de la construction et concourir à la continuité du bâti le long des espaces collectifs.

A cet effet, les clôtures situées en bordure des espaces collectifs doivent être constituées de murs pleins de hauteur comprise entre 1,5 m et 2 m.

Elles seront obligatoirement enduites sur les 2 faces, d'une couleur s'apparentant à la tonalité des constructions existantes.

Les clôtures grillagées ou pour partie seront obligatoirement doublées d'une haie vive.

**• En 1Ud 2**

Afin de préserver le parti de composition du quartier, toute construction doit respecter les prescriptions suivantes :

**Caractère architectural :**

Ce secteur regroupe des maisons de ville. La composition d'ensemble de chaque secteur doit intégrer l'aménagement des espaces donnant sur les voies de desserte.

**Volumes :**

Les volumes ne doivent pas privilégier chaque logement mais doivent refléter une composition d'ensemble.

**Toitures :**

Les couvertures doivent être en tuile canal ou similaire, de teinte claire. Les toitures-terrasses inaccessibles sont interdites.

L'orientation préférentielle des faitages est parallèle à l'alignement des constructions sur les voies et espaces collectifs. En limite séparative de lot, les faitages doivent être perpendiculaires à celle-ci.

**Façades :**

Toutes les façades, y compris tout pignon visible (même situé en limite parcellaire), sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas admis de disparité manifeste entre elles.

La nature et le rythme des percements, au même titre que les éléments d'architecture (tels que : porche, escalier extérieur au logement, terrasse accessible, etc.) doivent participer à la composition de chaque bande de constructions.

L'implantation des climatiseurs sur console ou sur balcons est interdite. Ils peuvent être placés en combles, dans les parties privatives invisibles depuis



l'espace public ou encastrés dans le mur et dissimulés par une grille, ou dissimulés en rez de jardin par une haie végétale dense et non visibles depuis la voie publique.

La finition des enduits sera talochée fin.

### **Matériaux :**

Sont interdites les imitations de matériaux, ainsi que l'emploi à nu des matériaux en parements extérieurs destinés à recevoir un parement ou un enduit de finition, tels que les briques creuses, les agglomérés, etc.

### **Couleurs :**

L'ensemble des façades, bandeaux, volets, portails d'accès des véhicules dans les locaux, doit être traité avec des matériaux, des enduits ou peintures dans une harmonie de teintes.

La nature, la texture et la teinte des matériaux, enduits et peintures, doivent être précisées explicitement sur les élévations jointes à chaque demande de permis de construire.

### **Constructions annexes :**

Tout ouvrage annexe tel que garage, terrasse, patio, pergola, barbecue, etc., ne peut être construit que dans la mesure où il est correctement intégré aux volumes de la construction. Tous ces ouvrages doivent être exécutés ne respectant l'ensemble des prescriptions énoncées dans les articles ci-dessus. Leur construction est soumise aux procédures prévues par la réglementation en vigueur.

### **Clôtures et portails :**

Les clôtures et portails sur rue doivent participer à la conception architecturale d'ensemble de la construction et concourir à la continuité du bâti le long des espaces collectifs.

Les clôtures situées en bordure des autres espaces collectifs doivent être limitées à une hauteur de 1.60 m. Elles doivent répondre aux mêmes prescriptions d'aspect que la construction proprement dite et figure dans la demande de permis de construire. Elles pourront être doublées d'une haie vive.

Les clôtures entre parcelles pourront être constituées d'un grillage de 1.60 m maximum doublé d'une haie vive.

Elles seront obligatoirement enduites sur les 2 faces, d'une couleur s'apparentant à la tonalité des constructions existantes.

### **• En 1Ud 3**

**Caractère architectural :**

Ce secteur regroupe des maisons individuelles.

**Volumes :**

Les volumes ne doivent pas privilégier chaque logement mais doivent refléter une composition d'ensemble.

**Toitures :**

Les couvertures doivent être en tuile canal, ou similaire, de teinte claire. Les toitures-terrasses inaccessibles sont interdites.

L'orientation préférentielle des faîtages est parallèle à l'alignement des constructions sur les voies et espaces collectifs. En limite séparative de lot, les faîtages doivent être perpendiculaires à celle-ci.

**Façades :**

Toutes les façades, y compris tout pignon visible (même situé en limite parcellaire), sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas admis de disparité manifeste entre elles.

La nature et le rythme des percements, au même titre que les éléments d'architecture (tels que : porche, escalier extérieur au logement, terrasse accessible, etc.) doivent participer à la composition de chaque bande de constructions.

L'implantation des climatiseurs sur console ou sur les balcons est interdite. Ils peuvent être placés en combles, dans les parties privatives invisibles depuis l'espace public ou encastrés dans le mur et dissimulés par une grille, ou dissimulés en rez de jardin par une haie végétale dense et non visibles depuis la voie publique.

La finition des enduits sera talochée fin.

**Matériaux :**

-Sont interdites les imitations de matériaux, ainsi que l'emploi à nu des matériaux en parements extérieurs destinés à recevoir un parement ou un enduit de finition, tels que les briques creuses, les agglomérés, etc.

**Couleurs :**

L'ensemble des façades, bandeaux, volets, portails d'accès des véhicules dans les locaux, doit être traité avec des matériaux, des enduits ou peintures dans une harmonie de teintes.

La nature, la texture et la teinte des matériaux, enduits et peintures, doivent être précisées explicitement sur les élévations jointes à chaque demande de permis de construire.

**Constructions annexes :**

Tout ouvrage annexe tel que garage, terrasse, patio, pergola, barbecue, etc., ne peut être construit que dans la mesure où il est correctement intégré aux volumes de la construction. Tous ces ouvrages doivent être exécutés en respectant l'ensemble des prescriptions énoncées dans les articles ci-dessus.

Leur construction est soumise aux procédures prévues par la réglementation en vigueur.

**Clôtures et portails :**

Les clôtures et portails sur rue doivent participer à la conception architecturale d'ensemble de la construction et concourir à la continuité du bâti le long des espaces collectifs.

Les clôtures situées en bordure des autres espaces collectifs doivent être limitées à une hauteur de 1.60 m.

Elles doivent répondre aux mêmes prescriptions d'aspect que la construction proprement dite et figurer dans la demande de permis de construire. Elles pourront être doublées d'une haie vive.

Les clôtures entre parcelles pourront être constituées d'un grillage de 1.60 m maximum doublé d'une haie vive.

Elles seront obligatoirement enduites sur les 2 faces, d'une couleur s'apparentant à la tonalité des constructions existantes.

**• En 1Ud 4**

Afin de préserver le parti de composition du quartier, toute construction doit respecter les prescriptions suivantes :

**Caractère architectural :**

Cette zone regroupe des bâtiments d'activités. Elle est située à proximité de zones d'habitat. Aussi dans un souci d'environnement et de conception générale, il est nécessaire que les diverses constructions, y compris toutes les annexes, s'intègrent dans le caractère architectural de l'ensemble du bâti que constitue le quartier, tant par leurs volumes que par le choix des matériaux et des couleurs.

**Volumes :**

L'implantation dans chaque lot et les volumes des bâtiments doivent tenir compte de la vocation et de l'organisation des prolongements extérieurs ; aires de stationnement, d'évolution, de stockage, etc.

**Toitures :**

Les couvertures doivent être en tuile canal ou similaire, de teinte claire. Cependant les toitures-terrasses sont admises à concurrence de 30 % maximum de la surface totale de la toiture, soit en tant qu'éléments de raccordement de toiture, soit au rez-de-chaussée pour les excroissances des bâtiments.

L'orientation préférentielle des faitages est parallèle à l'alignement des constructions sur les voies et espaces collectifs.

Le traitement des raccordements entre toitures d'orientation différente doit être étudié avec attention.

### **Façades :**

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas admis de disparité manifeste entre elles.

Les pignons aveugles sont interdits. Ceux-ci seront traités comme les façades. La nature et le rythme des percements, ainsi que la modénature, doivent participer à rompre l'effet de monotonie des constructions d'un même programme.

La nature, la texture et la teinte des matériaux, enduits et peintures, doivent être précisées explicitement sur les élévations jointes à chaque demande de permis de construire.

L'implantation des climatiseurs sur console ou sur les balcons est interdite. Ils peuvent être placés en combles, dans les parties privatives invisibles depuis l'espace public ou encastrés dans le mur et dissimulés par une grille, ou dissimulés en rez de jardin par une haie végétale dense et non visibles depuis la voie publique.

### **Enseignes :**

Toute enseigne graphique ou écrite, ayant pour support le bâtiment ou la clôture doit être correctement intégrée à l'architecture.

### **Clôtures et portails :**

Les clôtures situées en bordure des espaces collectifs sont interdites.

## **• En 1Ud 5**

### **I - Composition architecturale :**

Chaque bâtiment doit participer par son plan d'ensemble, sa volumétrie générale et son aspect à l'affirmation du caractère urbain du quartier qui doit constituer un tout avec un quartier équilibré prolongeant le centre ancien de Saint-Jean-de-Védas.

La définition des clôtures, l'implantation et l'épannelage des volumes, doivent correspondre à un parti d'aménagement, de modelage et d'utilisation des espaces extérieurs.

La composition doit créer :

- une succession de séquences visuelles depuis les voies et les cheminements piétonniers,
- des points de repères architecturaux (traitement des angles d'îlots, des entrées d'immeubles, des rez-de-chaussée commerciaux et des toitures),
- un aménagement des fonds de perspective.

La continuité du bâti, la superposition des plans d'étages et la répétition des mêmes éléments architecturaux en élévation, horizontalement et verticalement, ne doivent pas engendrer la monotonie d'ensemble.

- L'architecture doit être traitée comme une succession de volumes dont l'échelle de référence doit être celle des bâtiments encadrant les rue et places urbaines anciennes. Cette succession peut être engendrée par la combinaison de retraits partiels, de différences de hauteurs, de matériaux et de coloration.
- Les façades doivent comporter une différenciation de traitement des niveaux (soubassement et rez-de-chaussée, étages courants, dernier étage et couronnement), notamment en ce qui concerne les percements, les saillies et balcons.

## **II –Prescriptions architecturales :**

**Afin de garantir un caractère d'ensemble du quartier, toute construction doit respecter les prescriptions suivantes :**

### **1 - Volumes :**

Les façades créées devront affirmer le caractère urbain des projets réalisés sur l'esplanade principale (1Ud 1).

### **2 -Toitures :**

Les couvertures doivent être en tuile canal, romane, de teinte claire. Cependant les toitures-terrasses sont admises partiellement, soit en tant qu'élément de raccordement entre toits, soit en tant que terrasses plantées ou accessibles.

La surface des toitures-terrasses ne devra pas excéder 20 % de la surface totale des toitures. L'orientation préférentielle des faîtages est parallèle à l'alignement des constructions sur les voies et espaces collectifs.

Le traitement des raccordements entre toitures d'orientation différente doit être étudié avec attention.

### **3 - Façades :**

Toutes les façades y compris tout pignon visible (même situé en limite parcellaire), sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas admis de disparité manifeste entre elles. Tout pignon visible même mitoyen doit recevoir le même enduit que celui des façades. La nature et le rythme des percements, ainsi que la modénature, doivent participer à rompre l'effet de monotonie des

constructions d'un même programme. La nature, la texture et la teinte des matériaux, enduits et peintures, doivent être précisées explicitement sur les élévations jointes à chaque demande de permis de construire.

Les enseignes graphiques ou écrites devront être correctement intégrées à l'architecture.

L'implantation des climatiseurs sur console ou sur les balcons est interdite. Ils peuvent être placés en combles, dans les parties privatives invisibles depuis l'espace public ou encastrés dans le mur et dissimulés par une grille, ou dissimulés en rez de jardin par une haie végétale dense et non visibles depuis la voie publique.

#### **4 - Constructions annexes :**

Tout ouvrage annexe tel que garage, terrasse, patio, pergola, barbecue, etc., ne peut être construit que dans la mesure où il est correctement intégré aux volumes de la construction.

Tous ces ouvrages doivent être exécutés ne respectant l'ensemble des prescriptions énoncées dans les articles ci-dessus.

#### **5 - Clôtures et portails :**

Les clôtures et portails doivent participer à la conception architecturale d'ensemble de la construction et concourir à la continuité du bâti le long des espaces collectifs.

A cet effet, les clôtures situées en bordure des espaces collectifs doivent constituées de murs pleins surmontés de panneaux grillagés : la hauteur ne doit pas excéder 2m.

Les clôtures doivent répondre aux mêmes prescriptions d'aspect que la construction proprement dite et figure dans la demande de permis de construire. Elles pourront être doublées d'une haie vive.

Elles seront obligatoirement enduites sur les 2 faces, d'une couleur s'apparentant à la tonalité des constructions existantes.

## **ARTICLE 1U 12 STATIONNEMENT**

#### **Prescriptions générales :**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

Les aires de stationnement ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2,50m et une longueur inférieure à 5 m. La largeur minimale sera portée à 3,30 mètres pour un emplacement accessible aux personnes handicapées.

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

Dans l'ensemble de la zone, pour les constructions à usage d'habitat collectif, pour les bureaux, commerces, et équipements publics, un local exclusivement destiné au stationnement des vélos, sera réalisé. Sont à prévoir : 1 m<sup>2</sup> par tranche de 100 m<sup>2</sup> de SHON.

En 1Ua, 1Uba, 1Uc et 1Ud, il est exigé :

- Pour les logements : 1 place par tranche de 70 m<sup>2</sup> de SHON et au maximum deux places par logement ;
- une place par chambre pour les constructions à usage hôtelier ;
- pour les constructions à usage de bureau, service, activité : une place de stationnement par tranche de 250 m<sup>2</sup> de SHON ;
- pour les unités commerciales dont la surface de vente est inférieure à 200 m<sup>2</sup>, aucune place de stationnement n'est exigée. Au delà de ce seuil, une place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de vente ;
- une place pour deux lits pour les constructions à usage de cliniques, maisons de repos, maison de convalescence ;
- une place par tranche de 150 m<sup>2</sup> de SHON commencée pour les constructions à usage d'équipement scolaire, culturel, social et sportif.

En 1Ub, il est exigé :

- Pour les logements : 1 place par tranche de 70 m<sup>2</sup> de SHON et au maximum deux places par logement ;
- pour les constructions à usage de bureaux et équipements collectifs, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher hors oeuvre nette de l'immeuble ;
- pour les unités commerciales dont la surface de vente est inférieure à 200 m<sup>2</sup>, aucune place de stationnement n'est exigée. Au delà de ce seuil, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher hors oeuvre nette de l'établissement.

### **Modalités d'application :**

Le constructeur peut être quitte de ces obligations dans les conditions prévues par la législation en vigueur.

## **ARTICLE 1U 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Dans l'ensemble de la zone : dans le cadre des opérations d'ensemble, 10 % au moins du terrain d'assiette de l'opération sera réservé aux espaces libres paysagés.

**SECTEUR 1Ua :** les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.

**SECTEURS 1Ub et 1Uba :** dans le cadre de constructions nouvelles, les terrains d'assiette doivent posséder au minimum 10 % d'espaces libres par rapport à la surface totale du terrain. 50 % de ces espaces libres, ménagés en un seul tenant, doivent être laissés en pleine terre.

Dans l'hypothèse où un projet ne présente pas le minimum requis d'espaces libres en pleine terre, des mesures compensatoires peuvent être mises en œuvre avec les coefficients pondérateurs suivants :

- coefficient 0,5 pour les surfaces végétalisées possédant une épaisseur de terre d'au moins 1 mètre, y compris la couche drainante
- coefficient 0,3 pour les toitures et terrasses végétalisées présentant une épaisseur de terre d'au moins 0,50 mètre, y compris la couche drainante
- coefficient 0,2 pour les murs, les toitures et terrasses végétalisés.

**SECTEUR 1Uc :** dans le cadre de constructions nouvelles, les terrains d'assiette doivent posséder au minimum 20 % d'espaces libres par rapport à la surface totale du terrain. 50 % de ces espaces libres, ménagés en un seul tenant, doivent être laissés en pleine terre.

Dans l'hypothèse où un projet ne présente pas le minimum requis d'espaces libres en pleine terre, des mesures compensatoires peuvent être mises en œuvre avec les coefficients pondérateurs suivants :

- coefficient 0,5 pour les surfaces végétalisées possédant une épaisseur de terre d'au moins 1 mètre, y compris la couche drainante
- coefficient 0,3 pour les toitures et terrasses végétalisées présentant une épaisseur de terre d'au moins 0,50 mètre, y compris la couche drainante
- coefficient 0,2 pour les murs, les toitures et terrasses végétalisés.

### **SECTEUR 1Ud**

Les surfaces libres de toute construction doivent être implantées d'arbres de hautes tiges. Ces plantations doivent être composées en fonction de la découverte visuelle de l'espace dans lequel elles s'insèrent : plantations d'alignement, bosquet, mail, sujet isolé ; les plantations basses sont à éviter. Le programme et le plan de répartition ainsi que la nature devront figurer explicitement dans chaque demande d'autorisation de construire.



**SECTION 3 – OCCUPATION DU SOL****ARTICLE 1U 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL****SECTEUR 1Ua**

Non réglementé.

**SECTEURS 1Ub et 1Uba**

Le coefficient d'occupation des sols (COS) du secteur est fixé à 0,60.

**SECTEUR 1Uc**

Non réglementé.

**SECTEUR 1Ud**

- o En 1Ud 1, le coefficient d'occupation des sols (COS) est fixé à 1 ;
- o En 1Ud 2, le coefficient d'occupation des sols (COS) est fixé à 0,40 ;
- o En 1Ud 3, le coefficient d'occupation des sols (COS) est fixé à 0,65 ;
- o En 1Ud 4, le coefficient d'occupation des sols (COS) est fixé à 0,90 ;
- o En 1Ud 5, le coefficient d'occupation des sols (COS) est fixé à 0,50.

# ZONE 2U

## Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone d'habitation à faible densité composée essentiellement d'habitat individuel et parfois d'individuels groupés.

## LA ZONE 2 U COMPREND TROIS SECTEURS

Le secteur 2Ua, compris dans l'aire d'influence du tramway.

Le secteur 2Ub, en bordure de la RD613, principalement constitué d'activités liées à la santé

Le secteur 2Up, concerné par les périmètres de protection rapprochés Flès nord et Sud et Maurin.

## SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

**Préambule** – En bordure de la RD613, classée infrastructure de transport terrestre bruyante de catégorie 3 et de la RD116E, classée infrastructure de transport terrestre bruyante de catégorie 4, par arrêté préfectoral n°2007/01/1066, de l'A9, classée infrastructure de transport terrestre bruyante de catégorie 1 et la bretelle de raccordement de l'échangeur de l'A9, classée infrastructure de transport terrestre bruyante de catégorie 2, par arrêté préfectoral n°2007/01/1065, en bordure de la ligne de tramway classée infrastructure de transport terrestre bruyante de catégorie 4, par arrêté préfectoral n°2007/01/1064, les bâtiments à construire devront bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux prescriptions déterminées en application de l'article 13 de la loi n° 92-1444 du 31.12.92 relative à la lutte contre le bruit. De plus, tout projet de rénovation ou restauration compris dans la zone de bruit, devra prendre en compte toute disposition technique pour que l'ambiance acoustique soit acceptable en tout point du bâtiment. Les textes cités sont présentés en annexe du présent règlement.

Une partie de la zone, repérée sur les plans de zonage du PLU, est située en zone inondable définie par le Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondations (PPRi) « Basse Vallée de la Mosson » approuvé le 18 février 2002. Dans cette partie de la zone s'appliquent des dispositions détaillées dans le PPRi. Il est nécessaire de se référer systématiquement au Plan de Prévention des Risques « Basse Vallée de la Mosson », (document annexé dans le PLU).

Une partie de la zone est concernée par l'aléa faible de retrait-gonflement des argiles. Les secteurs concernés sont précisés dans le rapport de présentation. Des dispositions constructives particulières (présentées en annexe du présent règlement) doivent être mises en oeuvre.

Une partie de la zone est concernée par le périmètre d'études de réinvestissement urbain de part et d'autre la RD613. Toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations, dans cette bande d'études, pourra faire l'objet d'un sursis à statuer en vertu des dispositions de l'article L 111.10 du code de l'urbanisme.

Afin de préserver les champs naturels d'écoulement et d'expansion des crues en bordure des ruisseaux, toute opération d'aménagement ou de construction nouvelle, tout remblai, toute clôture en dur est interdite sur une distance de 7,5 mètres par rapport à l'axe du ruisseau dit des « Orts », délimité et repéré sur les plans de zonage du PLU.

La zone 2U comprend des Espaces boisés classés (EBC) repérés aux documents graphiques, soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions du code forestier. Les EBC à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 et suivants et R 130.1 et suivants du code de l'urbanisme.

## **ARTICLE 2U 1 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

### **Dans l'ensemble de la zone :**

- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les dépôts non liés à une activité existante, couverts ou non de quelques natures que ce soit ;
- Les constructions à usage industriel, soumis ou non au régime des installations classées, incompatibles avec la vie urbaine ;
- Les installations et travaux suivants, visés à l'article R 442.2 du Code de l'urbanisme, parcs d'attractions, dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités, garages collectifs de caravanes ;
- Les terrains de camping-caravanage, les parcs résidentiels de loisirs ;
- Le stationnement isolé des caravanes et de mobil homes ;
- les constructions et installations destinées à abriter les animaux réalisés pour les besoins d'une activité commerciale, artisanale ou industrielle et ceux de même nature relevant du régime des installations classées, et préjudiciables à la vie urbaine.

- La reconstruction des constructions sinistrées si la cause du sinistre est l'inondation.

**Dans le secteur 2Up, sont par ailleurs interdits :**

- toutes les activités pouvant induire à priori une pollution de l'aquifère ;
- les décharges d'ordures ménagères, de déchets industriels, de déchets inertes, de déchets de déblais, de gravats de démolition ;
- tous les procédés de fabrication, tous les stockages mettant en œuvre des produits toxiques et dangereux (métaux lourds, solvants, phénols) ;
- les activités de fabrication, de transformation ou de commercialisation de produits chimiques ou phytosanitaires dangereux ;
- les activités relevant de l'industrie lourde, de la métallurgie, ou des traitements de surface ;
- les commerces et stockage d'hydrocarbures autres que ceux nécessaires à la réalisation d'une distribution ponctuelle sur le réseau routier ou autoroutier et au service d'installations existantes ;
- toute injection par forage, puisard artificiel ou naturel, vers la nappe ;
- les forages dont le prélèvement est supérieur à 8 m<sup>3</sup>/h à l'exception de ceux destinés à l'alimentation des collectivités publiques ;
- les cimetières.

**ARTICLE 2U 2 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES  
SOUS CONDITIONS**

**Dans les parties du territoire concernées par le Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondations (PPRi) « Basse Vallée de la Mosson »** approuvé par arrêté préfectoral le 18 février 2002, les constructions, aménagements et extensions doivent respecter les dispositions réglementaires du P.P.R.i « Basse Vallée de la Mosson », (document annexé au PLU).

**Dans l'ensemble de la zone, sont autorisés :**

- les installations classées pour la protection de l'environnement et les activités économiques ne sont autorisées qu'à la condition d'être conformes avec la réglementation en vigueur et être compatibles avec la vie urbaine. Il en va de même pour les travaux d'extension ou de transformation d'une installation classée existante à la date de publication du présent règlement et à condition qu'ils n'en augmentent pas les nuisances ;

- les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés dans l'ensemble de la zone à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de projets qui ne soient pas interdits à l'article 2U 1.
- les constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages à condition qu'ils soient nécessaires ou liés au fonctionnement ou à l'exploitation du service public ferroviaire ;
- Les ouvrages techniques liés au fonctionnement des services d'intérêt public de télécommunication à condition qu'il soit trouvé un accord préalable avec la commune compte-tenu du principe de précaution, de la localisation, des nuisances éventuelles et en vertu de la charte des bonnes pratiques signées avec la commune, (document annexé au présent règlement).

**De plus dans le secteur 2Up :** les constructions, extensions et installations qui ne sont pas interdites à l'article 2U1, sont autorisées à condition de satisfaire aux prescriptions des arrêtés préfectoraux portant sur la protection rapprochée des captages Flès Nord et Sud et Maurin.

Notamment, le stockage des hydrocarbures est autorisé sous réserve que les stockages aériens soient équipées de cuvettes de rétraction d'un volume égal au volume stocké et sous réserve que les stockages souterrains soient réalisés en forme maçonnée étanche et visitable, soit en cuves à double paroi. Les canalisations de transport d'hydrocarbures liées à ces stockages seront placées dans des caniveaux étanches et visitables.

Dans l'ensemble de la zone, tout projet soumis à autorisation d'urbanisme ou non, comportant des surfaces d'habitation doit prévoir d'affecter au logement locatif social aidé au moins 30% de la surface hors œuvre nette destinée à l'habitation.

Lorsqu'un projet fait partie d'une opération d'aménagement d'ensemble (ZAC, lotissement), l'obligation d'affecter 30% de la surface au logement locatif social s'applique de manière globale à l'ensemble des surfaces d'habitation prévues dans l'opération. De même, en cas de division foncière d'une propriété foncière non soumise à la procédure de lotissement, d'une Déclaration Préalable ou d'un Permis de Construire valant division parcellaire, le quota de 30% de logement locatif social s'applique globalement à l'ensemble des surfaces d'habitation projetées sur l'unité foncière d'origine.

Ces dispositions ne sont pas applicables si la surface hors œuvre nette d'habitation projetée est inférieure à 400m<sup>2</sup> à moins que le projet ne comporte au moins 4 logements.

Pour l'ensemble des règles précédemment citées, une minoration maximum de 20 m<sup>2</sup> de la SHON totale de logement locatif social exigible pourra être tolérée si la typologie des logements et des bâtiments la justifie.

**SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE 2U 3 ACCES ET VOIRIE****I - Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

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

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

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

Les accès doivent être conçus de manière à éviter les espaces réservés à l'assainissement autonome.

**Accès en bordure des voies bordées d'arbres :****– Cas des lotissements et groupes d'habitations :**

Les lotissements et groupes d'habitations doivent être conçus de manière à éviter les accès particuliers sur la voie bordée d'arbres.

Si aucune autre solution n'est possible, la voirie du lotissement ou du groupe d'habitations peut être raccordée à la voie bordée d'arbres par un carrefour unique, exceptionnellement par deux carrefours pour les lotissements et groupes d'habitations importants.

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

**– Cas de constructions isolées :**

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

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

## **II - Voirie**

Les voies doivent déboucher à chacune de leurs extrémités.

Les **nouvelles voies en** impasse ne doivent pas dépasser 50 mètres et desservir au maximum 7 constructions.

Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrière.

Par ailleurs, ce type de voie doit être utilisé de manière exceptionnelle.

## **ARTICLE 2U 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **I - Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable.

### **II - Assainissement - eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement.

### **III - Assainissement - eaux pluviales**

Toute construction, réhabilitation, extension ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée 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 Saint-Jean-de-Védas.

Dans l'ensemble de la zone, sauf en 2Up, en cas d'impossibilité technique, l'assainissement autonome est autorisé dans les conditions fixées à l'article 2U5. 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 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 : conformément au décret n°4-469 du 3 juin 1994, le rejet au réseau d'assainissement d'eaux souterraines qui ne génèrent pas d'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 au réseau d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de vidanges des 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.

#### **IV - Electricité - Téléphone - Télédistribution**

Dans toute la mesure du possible, les branchements électriques téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain. Sinon l'installation doit être la plus discrète possible. Les réseaux établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

#### **V - Ordures ménagères**

Un emplacement à container à ordures d'un accès direct sur la rue pourra être exigé en fonction de l'importance de l'opération. Cet emplacement devra être conçu pour permettre le stockage et la manutention d'un nombre suffisant de containers en fonction du nombre de logements et/ou du type d'activité. Il devra comporter un point d'eau.

### **ARTICLE 2U 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé, sauf en cas d'impossibilité de raccordement aux réseaux publics d'assainissement des eaux usées, la superficie et la configuration des terrains devront être telles qu'elles satisfassent aux exigences techniques en matière d'assainissement individuel.

### **ARTICLE 2U 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres de recul minimum par rapport à l'emprise de la voie.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées:

- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état et sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci,
- lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble et de lotissements afin de permettre notamment la réalisation de constructions groupées.

A l'intersection de deux ou plusieurs voies, la zone non aedificandi située entre deux voies adjacentes, est déterminée par un pan coupé constitué par la base du triangle isocèle dont les deux côtés égaux, construits sur les deux limites de zone non aedificandi adjacentes, mesurent 5 mètres.



Cas particuliers :

a) *recul par rapport à l'autoroute A9 :*

5 mètres de l'alignement et 50 mètres minimum de l'axe.

b) *recul par rapport aux routes départementales 612 (ex RN112) et 116 e :*

5 mètres de l'alignement et 25 mètres minimum de l'axe

Si les constructions sont destinées à un autre usage que l'habitation la distance minimum par rapport à l'axe des voies est ramenée respectivement de 50 à 40 mètres et de 25 à 20 mètres.

c) *piscines :*

Les piscines pourront être implantées différemment en respectant toutefois un recul minimal de 2 mètres par rapport à l'alignement et une hauteur maximum de 0.60m par rapport au terrain naturel.

Les constructions de moins de 2m<sup>2</sup> doivent respecter les dispositions du PLU.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

## **ARTICLE 2U 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (H/2 - minimum 4 mètres).

Cette distance minimale de 4 mètres peut être réduite à 3 mètres pour les constructions de saillies non fermées : balcons, escaliers extérieurs, etc.

Toutefois, la construction d'un bâtiment joignant la limite parcellaire est admise:

- lorsqu'il peut être adossé à un bâtiment existant sur le fonds voisin et de gabarit sensiblement identique ;
- à l'intérieur d'un plan de masse de lotissement ou de groupe d'habitations à l'exception des limites du terrain sur lequel est réalisée l'opération.

Dans la marge d'isolement de 3 mètres minimum, les constructions ne dépassant pas 3,50 mètres de hauteur totale et 10 mètres de longueur sont également autorisées en limite séparative.

Cas particuliers : *piscines*

Les piscines pourront être implantées différemment en respectant toutefois un recul minimal de 2 mètres par rapport aux limites séparatives et une hauteur maximum de 0.60m par rapport au terrain naturel. Les locaux techniques, (machinerie) devront être implantés impérativement en respectant un retrait minimal de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

Les constructions de moins de 2m<sup>2</sup> doivent respecter les dispositions du PLU.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

### **ARTICLE 2U 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR ACTE AUTHENTIQUE**

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment, soit au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée  $L=H$ .

Cette distance est réduite de moitié pour les parties de construction en vis-à-vis qui ne comportent pas d'ouverture :  $L=H/2$ .

Dans tous les cas, la distance entre bâtiments non contigus ne peut être inférieure à 4 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas à l'édification en rez-de-chaussée de garages dans la limite de 4 mètres de hauteur totale.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

### **ARTICLE 2U 9 EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

### **ARTICLE 2U 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

#### **Définition de la hauteur**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en

sections n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- Pour les secteurs 2Ua et 2Up : 9,00 mètres.
- Pour le secteur 2Ub : 12,00 mètres.

## **ARTICLE 2U 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des 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 R111-21 du code de l'urbanisme)

Afin de garantir un caractère d'ensemble à l'agglomération les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes :

Pour les constructions nouvelles, dans le cadre d'un lotissement, d'un ensemble d'habitations, d'un immeuble collectif d'habitation ou d'activités artisanales, les télécommunications seront assurées par une antenne collective (pour toute forme d'antennes, de type râteau, parabole,...autres).

Les antennes paraboliques ne seront pas visibles depuis les voies ou les espaces publics. Les équipements tels que les gaines, appareils de climatisation, appareils de ventilation mécanique seront intégrés sous les toitures et seront obligatoirement occultés de toutes perceptions visuelles depuis les voies ou les espaces publics.

Les compteurs devront être regroupés dans des locaux ou armoires techniques accessibles. Les compteurs de gaz devront être accessibles à tout instant. Les postes de transformations électriques devront être souterrains ou inclus ou accolés aux volumes bâtis existants. Dans ce dernier cas, ils devront être intégrés, si possible, à l'architecture du bâtiment auquel ils sont associés.

L'implantation des climatiseurs sur console ou sur les balcons est interdite. Ils peuvent être placés en combles, dans les parties privatives invisibles depuis l'espace public ou encastrés dans le mur et dissimulés par une grille, ou dissimulés en rez de jardin par une haie végétale dense et non visibles depuis la voie publique.

La couleur des enduits de finition, des menuiseries et des ferronneries extérieures sera choisie suivant les teintes pratiquées traditionnellement dans la commune. La finition des enduits sera est talochée fin.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

### **I - Toitures**

Les toitures seront en tuile canal, ou similaire, de teinte claire. Les versants de la toiture doivent obligatoirement être du même sens que ceux des constructions avoisinantes et respecter une pente de 25 à 35 %.

Cependant, les toitures terrasses sont admises partiellement lorsqu'elles sont intégrées à la construction et accessibles. Leur superficie ne devra pas excéder **30 %** de la superficie totale de la toiture.

### **II – Clôtures**

Tout mur de clôture doit être composé comme une partie intégrante de la construction, avec un aspect et une teinte identique aux façades.

En règle générale elles devront être constituées par un mur bahut surmonté ou non d'un grillage ou de lisses bois ajourées. La hauteur totale ne devant pas excéder 1,80m.

En cas de soutènement des terres existantes et en fonction des hauteurs des talus, la hauteur des murs sera toujours de 1,20 mètre maximum surmonté ou non d'un grillage ou lisses bois (total 1m70 maximum) et répétée chaque 2 mètres jusqu'à atteindre l'arase des terres de la plate-forme du dit terrain.

Ces plates-formes ou corbeilles ainsi créées seront plantées afin d'intégrer ces ouvrages dans le site sur le plan paysager.

Les parties maçonnées des clôtures, en bordure des voies et emprises publiques, seront obligatoirement enduites des deux faces, d'une couleur s'apparentant à la tonalité des constructions existantes.

Les clôtures non pleines seront obligatoirement doublées de haies vives composées d'essences adaptées au climat local.

Des prescriptions particulières pourront être édictées par la commune de manière à harmoniser la réalisation des clôtures à édifier le long des voies publiques.

Aucune saillie sur le domaine public ne sera autorisée notamment si les murs de clôture sont recouverts par une rangée de tuiles.

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

### **III- Matériaux proscrits**

Sont interdits les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses, les agglomérés, etc.

#### **IV - Nouvelles constructions, aménagements et extensions de facture contemporaine**

Les matériaux modernes en façade et en toiture sont acceptés lorsqu'ils participent à exprimer le caractère contemporain de l'édifice. Dans ce même cas, les proportions et compositions autres que celles rencontrées dans le bâti traditionnel sont autorisées (y compris les toitures terrasses).

### **ARTICLE 2U 12 STATIONNEMENT**

#### **Prescriptions générales**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit – être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25m<sup>2</sup>, y compris les accès.

Les aires de stationnement ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2,50 mètres et une longueur inférieure à 5 mètres. La largeur minimale sera portée à 3,30 mètres pour un emplacement accessible aux personnes handicapées.

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

Dans l'ensemble de la zone, pour les constructions à usage d'habitat collectif, pour les bureaux, commerces, et équipements publics, un local exclusivement destiné au stationnement des vélos, sera réalisé. Sont à prévoir : 1m<sup>2</sup> par tranche de 100 m<sup>2</sup> de SHON et pour la réalisation de locaux vélos, au minimum 5 m<sup>2</sup>.

**En 2U**, il est exigé :

1. Pour les constructions à usage d'habitation :
  - 1 place de stationnement pour les logements ayant une surface de plancher hors oeuvre nette inférieure à 60 m<sup>2</sup>
  - 2 places de stationnement pour les logements ayant une surface de plancher hors oeuvre nette supérieure à 60 m<sup>2</sup>, (dont une place de parking non clos) ;
  - dans le cadre de l'opération d'ensemble : il sera en outre réalisé 1 place supplémentaire, non affectée, pour 2 lots créés.

2. Pour les commerces courants, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors oeuvre nette de l'établissement. Sauf pour les unités commerciales dont la surface de vente est inférieure à 100 m<sup>2</sup>, pour lesquelles aucune place de stationnement n'est exigée.

3. Pour les établissements hospitaliers, cliniques, maisons de repos, une place de stationnement pour deux lits.
4. Pour les autres constructions et établissements, il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins.
5. Pour les constructions à usage de bureau, y compris les bâtiments publics, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors oeuvre nette de l'immeuble.

**En 2Ua**, il est exigé :

- Pour les logements : 1 place par tranche de 70 m<sup>2</sup> de SHON et au maximum deux places par logement ;
- une place par chambre pour les constructions à usage hôtelier ;
- pour les constructions à usage de bureau, service, activité : une place de stationnement par tranche de 250 m<sup>2</sup> de SHON ;
- pour les unités commerciales dont la surface de vente est inférieure à 200 m<sup>2</sup>, aucune place de stationnement n'est exigée. Au delà de ce seuil, une place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de vente ;
- une place pour deux lits pour les constructions à usage de cliniques, maisons de repos, maison de convalescence ;
- une place par tranche de 150 m<sup>2</sup> de SHON commencée pour les constructions à usage d'équipement scolaire, culturel, social et sportif.

**Modalités d'application :**

Le constructeur peut être quitte de ces obligations dans les conditions prévues par la législation en vigueur.

## **ARTICLE 2U 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Dans l'ensemble de la zone : dans le cadre des opérations d'ensemble, 10 % au moins du terrain d'assiette de l'opération sera réservé aux espaces libres. Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées, à raison au moins d'un arbre de haute tige (force 14/16) par 50 m<sup>2</sup> de terrain.

Dans le cadre de constructions nouvelles, les terrains d'assiette doivent posséder au minimum 20 % d'espaces libres par rapport à la surface totale du terrain. 50 % de la totalité des espaces libres doivent être laissés en pleine terre et ménagés en un seul tenant.

Dans l'hypothèse où un projet ne présente pas le minimum requis d'espaces libres en pleine terre, des mesures compensatoires peuvent être mises en œuvre avec les coefficients pondérateurs suivants :

- coefficient 0,5 pour les surfaces végétalisées possédant une épaisseur de terre d'au moins 1 mètre, y compris la couche drainante
- coefficient 0,3 pour les toitures et terrasses végétalisées présentant une épaisseur de terre d'au moins 0,50 mètre, y compris la couche drainante
- coefficient 0,2 pour les murs, les toitures et terrasses végétalisés.

## **SECTION 3 - OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 2U 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le coefficient d'occupation du sol applicable à cette zone est fixé à 0,50.  
Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

# ZONE 3U

## Caractère de la zone

Elle correspond à la partie de la zone urbanisée réservée aux activités industrielles, artisanales et/ou commerciales.

La zone 3U est concernée par le périmètre de protection rapprochée de trois captages : Maurin (Lou Garrigou), Saint Jean de Védas (La Lauzette) et Villeneuve-lès-Maguelone (Flès nord et Flès sud). La vulnérabilité du site impose une attention toute particulière aux activités qui y seront autorisées.

Par ailleurs, elle comprend deux secteurs : 3Ua et 3Ub. Ces secteurs sont situés dans le périmètre de protection rapprochée du captage de Maurin (Lou Garrigou). La vulnérabilité du site impose une attention toute particulière aux activités qui y seront autorisées.

Le secteur 3Ua, correspond à la ZAC Devès de la Condamine et comprend un sous-secteur 3Ua1.

Le secteur 3U b, correspond à la ZAC du Mas de Grille. Il se compose de 4 secteurs 3Ub1, 3Ub2, 3Ub3 et 3Ub4.

## SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

**Préambule** – En bordure de la RD612, classée infrastructure de transport terrestre bruyante de catégorie 3 et de la RD116E, classée infrastructure de transport terrestre bruyante de catégorie 2 par arrêté préfectoral n°2007/01/1066, de l'A9, classée infrastructure de transport terrestre bruyante de catégorie 1 et la bretelle de raccordement de l'échangeur de l'A9, classée infrastructure de transport terrestre bruyante de catégorie 2, par arrêté préfectoral n°2007/01/1065, et en bordure de la ligne de tramway classée infrastructure de transport terrestre bruyante de catégorie 4, par arrêté préfectoral n°2007/01/1064, les bâtiments à construire devront bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux prescriptions déterminées en application de l'article 13 de la loi n° 92-1444 du 31.12.92 relative à la lutte contre le bruit. De plus, tout projet de rénovation ou restauration compris dans la zone de bruit, devra prendre en compte toute disposition technique pour que l'ambiance acoustique soit acceptable en tout point du bâtiment. Les textes cités sont présentés en annexe du présent règlement.

Une partie de la zone, repérée sur les plans de zonage du PLU, est située en zone inondable définie par le Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondations (PPRI) « Basse Vallée de la Mosson » approuvé le 18 février 2002. Dans cette



partie de la zone s'appliquent des dispositions détaillées dans le PPRI. Il est nécessaire de se référer systématiquement au Plan de Prévention des Risques « Basse Vallée de la Mosson », (document annexé au PLU).

Une partie de la zone est concernée par le périmètre d'étude du Contournement Ouest de Montpellier (COM). Toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations, dans cette bande d'étude, pourra faire l'objet d'un sursis à statuer, en vertu des dispositions de l'article L 111.10 du code de l'urbanisme.

Une partie de la zone est concernée par le périmètre d'études de réinvestissement urbain de part et d'autre de la ligne 2 du tramway et du COM. Toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations, dans cette bande d'étude, pourra faire l'objet d'un sursis à statuer, en vertu des dispositions de l'article L 111.10 du code de l'urbanisme.

Afin de préserver les champs naturels d'écoulement et d'expansion des crues en bordure des ruisseaux, toute opération d'aménagement ou de construction nouvelle, tout remblai, toute clôture en dur est interdite sur une distance de 7,5 mètres par rapport à l'axe du ruisseau dit « Capoulière du Puech Long », délimité et repéré sur les plans de zonage du PLU.

Une partie de la zone est concernée par l'aléa faible de retrait-gonflement des argiles. Les secteurs concernés sont précisés dans le rapport de présentation. Des dispositions constructives particulières (présentées en annexe du présent règlement) doivent être mises en oeuvre.

## **ARTICLE 3U 1 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Dans l'ensemble de la zone,** sont interdits :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les installations et travaux suivants, visés à l'article R 442.2 du Code de l'urbanisme, parcs d'attractions, affouillements et exhaussements de sol ;
- Les terrains de camping-caravanage, les parcs résidentiels de loisirs ;
- Le stationnement isolé des caravanes ;
- les constructions et installations destinées à abriter les animaux réalisés pour les besoins d'une activité commerciale, artisanale ou industrielle et ceux de même nature relevant du régime des installations classées, et préjudiciable à la vie urbaine.
- les constructions à usage d'habitation ;

- La reconstruction à l'identique des bâtiments sinistrés si la cause du sinistre est l'inondation.

Sont par ailleurs interdits :

- toutes les activités pouvant induire à priori une pollution de l'aquifère ;
- les décharges d'ordures ménagères, de déchets industriels, de déchets inertes, de déchets de déblais, de gravats de démolition ;
- tous les procédés de fabrication, tous les stockages mettant en œuvre des produits toxiques et dangereux (métaux lourds, solvants, phénols) ;
- les activités de fabrication, de transformation ou de commercialisation de produits chimiques ou phytosanitaires dangereux ;
- les activités relevant de l'industrie lourde, de la métallurgie, ou des traitements de surface ;
- les commerces et stockage d'hydrocarbures autres que ceux nécessaires à la réalisation d'une distribution ponctuelle sur le réseau routier ou autoroutier et au service d'installations existantes ;
- toute injection par forage, puisard artificiel ou naturel, vers la nappe ;
- les forages dont le prélèvement est supérieur à 8 m<sup>3</sup>/h à l'exception de ceux destinés à l'alimentation des collectivités publiques ;
- les cimetières.

Des dérogations pourront être accordées sous contrôle des autorités chargées de la Police des Eaux et de la D.D.A.S.S pour les circuits d'échangeur et les doublets géothermiques.

De plus, sont interdits :

- en 3U et 3Ub, les constructions à usage hôtelier ;
- En 3Ua, les constructions à usage industriel.

## **ARTICLE 3U 2 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

### **Dans l'ensemble de la zone :**

- les constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages à condition qu'ils soient nécessaires ou liés au fonctionnement ou à l'exploitation du service public ferroviaire ;
- les ouvrages techniques liés au fonctionnement des services d'intérêt public de télécommunication à condition qu'il soit trouvé un accord préalable avec la commune compte-tenu du principe de précaution, de la localisation, des nuisances éventuelles et en vertu de la charte des bonnes pratiques signées avec la commune, (document annexé au présent règlement) ;

- les installations classées pour la protection de l'environnement et les activités économiques ne sont autorisées qu'à la condition d'être conformes avec la réglementation en vigueur et être compatibles avec la vie urbaine. Il en va de même pour les travaux d'extension ou de transformation d'une installation classée existante à la date de publication du présent règlement et à condition qu'ils n'en augmentent pas les nuisances ;
- les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés dans l'ensemble de la zone à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de projets qui ne soient pas interdits à l'article 3U1 ;

**Dans la zone 3U**, les constructions, extensions et installations qui ne sont pas interdites à l'article 3U1, sont autorisées à condition de satisfaire aux prescriptions des arrêtés préfectoraux portant sur la protection rapprochée des captages Flès Nord et Sud et Maurin.

Notamment, le stockage des hydrocarbures est autorisé sous réserve que les stockages aériens soient équipées de cuvettes de rétraction d'un volume égal au volume stocké et sous réserve que les stockages souterrains soient réalisés en forme maçonnée étanche et visitable, soit en cuves à double paroi. Les canalisations de transport d'hydrocarbures liées à ces stockages seront placées dans des caniveaux étanches et visitables.

**Dans les secteurs zone 3Ua et 3Ub**, les constructions, extensions et installations qui ne sont pas interdites à l'article 3U1, sont autorisées à condition de satisfaire aux prescriptions de l'arrêté préfectoral portant sur la protection rapprochée du captage de Maurin.

Notamment, le stockage des hydrocarbures est autorisé sous réserve que les stockages aériens soient équipées de cuvettes de rétraction d'un volume égal au volume stocké et sous réserve que les stockages souterrains soient réalisés en forme maçonnée étanche et visitable, soit en cuves à double paroi. Les canalisations de transport d'hydrocarbures liées à ces stockages seront placées dans des caniveaux étanches et visitables.

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE 3U 3 ACCES ET VOIRIE

#### **I - Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne pour la circulation publique dans le respect des dispositions mentionnées par les documents graphiques.

Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité à l'intersection des voies soit satisfaisante.

## **II - Voirie**

Les voies doivent déboucher à chacune de leurs extrémités.

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent par leur structure, leur largeur et leur tracé, répondre à toutes les conditions exigées par le trafic poids lourds.

Les **voies nouvelles en** impasse ne doivent pas dépasser 50 mètres et desservir au maximum 7 constructions. Elles doivent se terminer par un dispositif permettant aux véhicules de fort tonnage de faire demi-tour sans manœuvre

## **ARTICLE 3U 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **I - Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes et dans le respect des prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental.

### **II - Assainissement - 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 Saint-Jean-de-Védas.

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 : conformément au décret n°4-469 du 3 juin 1994, le rejet au réseau d'assainissement d'eaux souterraines qui ne génèrent pas d'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 au réseau d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de vidanges des 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.

### **III - Assainissement - eaux pluviales**

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés, permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet.

Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du Code Civil.

### **IV- Rejets industriels**

Les rejets industriels seront :

- soit écoulés du périmètre dans le cadre des réglementations concernant l'élimination des déchets industriels et les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- soit raccordés à un niveau d'assainissement collectif après avoir subi les traitements nécessaires pour permettre leur compatibilité avec l'installation du traitement de réseau concerné.

### **V- Electricité – Téléphone – Télédistribution**

Les réseaux secs doivent obligatoirement être souterrains.

## **ARTICLE 3U 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

## **ARTICLE 3U 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**En secteur 3U**, les constructions doivent être implantées à :

- 6 mètres de l'alignement ;

et :

- 40 mètres de l'axe de l'autoroute A.9
- 25 mètres de l'axe de la RD 612 (ex RN 112)
- 5 mètres de l'axe des autres voies publiques.

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

**Dans le secteur 3Ua**, les constructions doivent être implantées à :

- 7 mètres de recul minimum par rapport à l'emprise de la partie Est de l'allée de la Condamine (entre le giratoire et la RD 612) et de la voie orientée nord-ouest /sud-est (depuis le giratoire jusqu'au tramway) ;
- 15 mètres de recul minimum par rapport à l'axe de la RD 116<sup>E</sup> et de la voie du tramway
- 5 mètres de recul minimum par rapport à l'emprise des autres voies.

**Dans le secteur 3Ub**, (3Ub1, 3Ub2, 3Ub3 et 3Ub4), les constructions doivent être implantées à :

- 15 mètres de recul minimum par rapport à l'axe de l'avenue Jean Bène ;
- 7 mètres de recul minimum par rapport à l'emprise de la RD 132 et de la RD 612 ;
- 57 mètres de recul minimum par rapport à l'emprise des autres voies.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

Les constructions de moins de 2m<sup>2</sup> doivent respecter les dispositions du PLU.

## **ARTICLE 3U 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**En secteur 3U**, les constructions doivent être éloignées des limites séparatives d'au moins 5 mètres.

Toutefois, cette distance peut-être supprimée lorsque des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu).

En limite de zone les constructions doivent impérativement être implantées en respectant un recul minimal de 5 mètres par rapport à la limite.

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

**En secteur 3Ua**, les dispositions suivantes sont applicables :

### **a) Limites séparatives des parcelles du secteur :**

Les constructions peuvent être édifiées en limite séparative des secteurs. Dans la mesure où un bâtiment est implanté en retrait d'une limite, la distance à respecter sera égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieure à 4 mètres.

**b) Limites séparatives entre le secteur et les propriétés voisines :**

La distance de tout point du bâtiment au point le plus proche d'une telle limite séparative doit être égale ou supérieure à la moitié de sa hauteur à l'égout, sans être inférieure à 4m.

**En secteur 3Ub**, les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative, soit à une distance égale ou supérieure à 3.00 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

Les constructions de moins de 2m2 doivent respecter les dispositions du PLU.

**ARTICLE 3U 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR ACTE AUTHENTIQUE**

**Pour le secteur 3U**, les constructions non contiguës doivent être distantes les unes des autres d'au moins 5 mètres.

**En secteur 3Ua**, les bâtiments non contigus doivent être implantés de telle sorte que les façades soient séparées par une distance au moins égale à la moitié de la hauteur la plus élevée avec un minimum de 4m.

**En secteur 3Ub**, les constructions non contiguës doivent être distantes les unes des autres d'au moins 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

**ARTICLE 3U 9 EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE 3U 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

**Pour le secteur 3U**, la hauteur maximale des constructions est fixée à 10,50 mètres. Cependant des hauteurs supérieures peuvent être admises pour des projets d'activités qui de manière manifeste justifient des hauteurs plus importantes.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du terrain naturel. Cependant si cela se justifie du fait de la topographie particulière du terrain la hauteur maximale des constructions pourra être déterminée à compter du niveau du terrain après aménagement.

**Pour le secteur 3Ua**, la hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres.

**Pour le secteur 3Ub**, (3Ub1, 3Ub2, 3Ub3 et 3Ub4), la hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 10 mètres en 3Ub1 ;
- 6 mètres en 3Ub2 ;
- 10 mètres en 3Ub3 ;
- 10 mètres en 3Ub4.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

## **ARTICLE 3U 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des 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 R111-21 du code de l'urbanisme)

Dans l'ensemble de la zone : pour les constructions nouvelles, dans le cadre d'un lotissement, d'un ensemble d'habitations, d'un immeuble collectif d'habitation ou d'activités artisanales, les télécommunications seront assurées par une antenne collective (pour toute forme d'antennes, de type râteau, parabole,...autres).

Les antennes paraboliques ne seront pas visibles depuis les voies ou les espaces publics. Les équipements tels que les gaines, appareils de climatisation, appareils de ventilation mécanique seront intégrés sous les toitures et seront obligatoirement occultés de toutes perceptions visuelles depuis les voies ou les espaces publics.



Les compteurs devront être regroupés dans des locaux ou armoires techniques accessibles. Les compteurs de gaz devront être accessibles à tout instant. Les postes de transformations électriques devront être souterrains ou inclus ou accolés aux volumes bâtis existants. Dans ce dernier cas, ils devront être intégrés, si possible, à l'architecture du bâtiment auquel ils sont associés.

Les parties maçonnées des clôtures, en bordure des voies et emprises publiques, seront obligatoirement enduites des deux faces, d'une couleur s'apparentant à la tonalité des constructions existantes.

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

**En 3U et 3Ua**, par leur aspect, leur volume, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage urbain.

Les imitations de matériaux sont interdites.

La hauteur des clôtures réalisées sous forme d'un mur ou d'un mur-bahut surmonté d'une lice est de 1.80 m maximum. Le plan détaillé des clôtures sera annexé au permis de construire.

### **Pour le secteur 3Ub,**

#### **Caractère architectural :**

Dans un souci d'environnement et de conception générale, il est nécessaire que les diverses constructions, y compris toutes les annexes, s'intègrent dans le caractère architectural de l'ensemble du bâti du secteur, tant par leurs volumes que par le choix des matériaux.

#### **Volumes :**

L'architecture doit être traitée comme une succession de volumes simples. Cette succession peut être engendrée par la combinaison de retraits partiels, de différence de hauteur, de matériaux et de coloration.

La forme des volumes découlera des normes de mise en oeuvre des matériaux utilisés. Par ailleurs, l'implantation dans le secteur et les volumes des bâtiments doivent tenir compte de la vocation et de l'organisation des prolongements extérieurs : aires de stationnement, dévolution, de stockage...

#### **Toitures :**

Les couvertures plates, en terrasse ou comportant des chenaux encaissés doivent être cachées par un bandeau périphérique. Les chenaux, gouttières et descentes d'eaux pluviales doivent être harmonieusement intégrées à la construction. La couleur devra s'harmoniser avec l'environnement pour respecter l'aspect de vues depuis les coteaux.

#### **Façades :**

Toutes les façades, y compris en pignon, doivent être traitées avec le même soin architectural. Les murs pignons traités en fronton dépassant le volume de la toiture sont interdits.

**Energie solaire :**

En cas de l'utilisation de l'énergie solaire active ou passive, les éléments de captage de cette énergie doivent faire partie intégrante de la conception architecturale de l'ensemble de la construction et doivent figure sur les plans et élévations annexés à la demande de permis de construire.

**Matériaux :**

Sont interdites les imitations de matériaux, l'emploi à nu des matériaux en parements extérieurs destinés à recevoir un parement ou un enduit de finition, tels que les briques creuses, les agglomérés, etc.

Peut être autorisé à l'emploi :

- des éléments en métal laqué à chaud ou anodisé teinté,
  - des matériaux d'étanchéité de toiture-terrasse à condition qu'ils ne soient pas visibles,
  - du bois ou du métal pour les huisseries.
- L'utilisation, dans un même lot de différentes techniques de construction n'est admise que sous réserve d'une bonne coordination des volumes et des matériaux les uns par rapport aux autres.

**Couleurs :**

- L'ensemble des façades, bandeaux, toitures, volets, portails, portails d'accès des véhicules dans les locaux, doit être traité dans une harmonie des teintes. L'utilisation d'éléments translucides non teintés, correctement incorporés à la composition architecturale, peut être admise pour l'éclairage des locaux d'activités.
- La nature, la texture et la teinte des matériaux, enduits et peintures, seront précisées explicitement sur les élévations jointes à chaque demande de permis de construire.

**Enseignes :**

Toute enseigne graphique ou écrite, ayant pour support le bâtiment ou la clôture doit être intégrée à l'architecture et précisée dans la demande de permis de construire.

**Clôtures et portails :**

Les clôtures auront une hauteur maximale de 2 m. Les clôtures grillagées seront obligatoirement doublées de haies vives composées d'essences adaptées au climat local.

L'implantation et le dessin des portails, murets et clôtures doivent figurer dans le dossier de demande de permis de construire.

## ARTICLE 3U 12 STATIONNEMENT

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

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

Dans l'ensemble de la zone, pour les bureaux, commerces, et équipements publics, un local exclusivement destiné au stationnement des vélos, équipé d'arceaux de stationnement, sera réalisé. Sont à prévoir : 2 m<sup>2</sup> par tranche de 100 m<sup>2</sup> de SHON.

**Pour le secteur 3U, il est exigé** pour le personnel, une aire de stationnement pour 2 emplois. De plus, pour le fonctionnement de l'établissement, il doit être aménagé les surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules de livraison, de transport et de service, pour celui des visiteurs, et les surfaces nécessaires pour permettre à la fois le stationnement et les manoeuvres de chargement et de déchargement des véhicules.

**Pour le secteur 3a**, afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations, il est exigé :

**- pour les établissements artisanaux et les bureaux :**

\* une place de stationnement par 100m<sup>2</sup> de la surface hors œuvre nette de construction.

**- pour les établissements commerciaux :**

\* une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface hors œuvre nette de l'établissement.

Dans tous les cas, les emplacements nécessaires pour assurer, le cas échéant, toutes les opérations de chargement, de déchargement et de manutention devront être réservés.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m<sup>2</sup> y compris l'accès. Le stationnement sur les voies publiques est interdit.

**Pour le secteur 3Ub**, (3Ub1, 3Ub2, 3Ub3 et 3Ub4), il est exigé que la surface affectée au stationnement soit au moins égale à 50% de la SHON construite.

De plus, pour le fonctionnement de l'établissement, il doit être aménagé les surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules de livraison, de transport et de service, pour celui des visiteurs, et les surfaces nécessaires pour

permettre à la fois le stationnement et les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules.

Si les surfaces prévues au parking de véhicules s'avéraient insuffisantes à l'utilisation, le responsable de l'établissement devrait trouver une solution à ses frais.

### **ARTICLE 3U 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

#### **Dans l'ensemble de la zone**

Dans le cadre de constructions nouvelles, les terrains d'assiette doivent posséder au minimum 10 % d'espaces libres par rapport à la surface totale du terrain. 50 % de la totalité des espaces libres doivent être laissés en pleine terre et ménagés en un seul tenant.

Dans l'hypothèse où un projet ne présente pas le minimum requis d'espaces libres en pleine terre, des mesures compensatoires peuvent être mises en œuvre avec les coefficients pondérateurs suivants :

- coefficient 0,5 pour les surfaces végétalisées possédant une épaisseur de terre d'au moins 1 mètre, y compris la couche drainante
- coefficient 0,3 pour les toitures et terrasses végétalisées présentant une épaisseur de terre d'au moins 0,50 mètre, y compris la couche drainante
- coefficient 0,2 pour les murs, les toitures et terrasses végétalisées.

**Pour le secteur 3U**, les espaces non bâtis ainsi que les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige (force 14/16) au moins par 100 m<sup>2</sup> de terrain libre de construction.

Les plantations existantes doivent être maintenues. Les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations au moins équivalentes.

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

Le plan de masse des dossiers de demande de permis de construire devra les mentionner très précisément.

**Pour le secteur 3Ua**, les espaces non occupés par des bâtiments, ainsi que les aires de stationnement de plus de 500m<sup>2</sup> doivent être plantées à raison d'un arbre par 100m<sup>2</sup> de terrain.

Un plan d'aménagement des espaces libres devra être annexé au permis de construire. Il aura pour objet de préciser la nature des essences à planter, des matériaux de revêtements utilisés. Le système d'arrosage devra être indiqué.

**Pour le secteur 3Ub**, les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres de hautes tiges qui représenteront au moins un arbre par 150 m<sup>2</sup> de terrain brut.

Le programme des plantations devra figurer explicitement dans chaque demande d'autorisation de construire, ainsi que les plans d'aménagement des abords.

### SECTION 3 - OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE 3U 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

**Pour l'ensemble de la zone (hors secteur 3Ua et 3Ub),** le Coefficient d'Occupation du Sol est fixé à 0,60.

**Pour le secteur 3Ua,** Le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) est fixé à 0,35, sauf pour le sous-secteur 3Ua1 où le COS est fixé à 0,60.

**Pour le secteur 3Ub,** Le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) est fixé à 0,45.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

# ZONE 4U

## Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone réservée aux activités industrielles, artisanales, commerciales et de services correspondant à l'ex-ZAC des DEVES D'EMPENE devenue « Marcel DASSAULT 1 ». Cette zone est située dans le périmètre de protection du captage de Maurin et la vulnérabilité du site impose une attention toute particulière aux activités qui y seront autorisées.

La zone 4U se compose de deux secteurs :

Les secteurs 4U1 et 4U2 correspondant aux secteurs du plan d'aménagement de la ZAC et à son règlement.

## SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

**Préambule** – En bordure de la RD612, classée infrastructure de transport terrestre bruyante de catégorie 3 par arrêté préfectoral n°2007/01/1066, de la LGV, classée infrastructure de transport terrestre bruyante de catégorie 2 par arrêté préfectoral n°2007/01/1064, les bâtiments à construire devront bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux prescriptions déterminées en application de l'article 13 de la loi n° 92-1444 du 31.12.92 relative à la lutte contre le bruit. De plus, tout projet de rénovation ou restauration compris dans la zone de bruit, devra prendre en compte toute disposition technique pour que l'ambiance acoustique soit acceptable en tout point du bâtiment. Les textes cités sont présentés en annexe du présent règlement.

Une partie de la zone, repérée sur les plans de zonage du PLU, est située en zone inondable définie par le Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondations (PPRI) « Basse Vallée de la Mosson » approuvé le 18 février 2002. Dans cette partie de la zone s'appliquent des dispositions détaillées dans le PPRI. Il est nécessaire de se référer systématiquement au Plan de Prévention des Risques « Basse Vallée de la Mosson », (document annexé dans le PLU).

Afin de préserver les champs naturels d'écoulement et d'expansion des crues en bordure des ruisseaux, toute opération d'aménagement ou de construction nouvelle, tout remblai, toute clôture en dur est interdite sur une distance de 7,5

mètres par rapport à l'axe du ruisseau dit « Capoulière de Peyre à Floc », délimité et repéré sur les plans de zonage du PLU.

## **ARTICLE 4U 1 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Dans l'ensemble de la zone,** sont interdits :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les installations et travaux suivants, visés à l'article R 442.2 du Code de l'urbanisme, parcs d'attractions, affouillements et exhaussements de sol ;
- Les terrains de camping-caravanage, les parcs résidentiels de loisirs ;
- Le stationnement isolé des caravanes ;
- les constructions et installations destinées à abriter les animaux réalisés pour les besoins d'une activité commerciale, artisanale ou industrielle et ceux de même nature relevant du régime des installations classées, et préjudiciable à la vie urbaine ;
- les constructions à usage d'habitation ;
- La reconstruction à l'identique des bâtiments sinistrés si la cause du sinistre est l'inondation ;
- Les constructions à usage hôtelier.

**Sont par ailleurs interdits :**

- Toute construction dont le plancher bas est situé à moins de 20 cm au dessus de la cote moyenne de la chaussée au droit de la parcelle ;
- Toutes les activités pouvant induire à priori une pollution de l'aquifère ;
- les forages dont le prélèvement est supérieur à 8 mètres cube heure à l'exception de ceux destinés à l'alimentation des collectivités publiques ;
- les forages existants et les forages dont le prélèvement est inférieur à 8 mètres cube heure devront respecter strictement les prescriptions de l'article 10 du règlement sanitaire départemental ;
- Les décharges d'ordures ménagères, de déchets industriels, de déchets inertes –à l'exception de matériaux de terrassement) ;
- Tous les procédés de fabrication, tous les stockages mettant en oeuvre des produits toxiques et dangereux (métaux lourds, solvants, phénols) ;
- Les activités de fabrication, de transformation ou de commercialisation de produits chimiques ou phytosanitaires dangereux ;

- Les activités relevant de l'industrie lourde, de la métallurgie, ou des traitements de surface ;
- Les commerces et stockages d'hydrocarbures autres que ceux nécessaires à la réalisation d'une distribution ponctuelle sur le réseau routier ou autoroutier et au fonctionnement des activités acceptées ou existantes ;
- Toute injection par forage, puisard artificiel ou naturel, vers la nappe.

Des dérogations pourront être accordées sous contrôle des autorités chargées de la Police des Eaux et de la D.D.A.S.S. pour les circuits d'échangeur et les doublets géothermiques.

Les avens éventuels ne seront pas compris dans un lot à disposition des acquéreurs. L'aménagement périphérique sera étudié et réalisé dans le cadre de la viabilisation de la zone pour empêcher toute pénétration d'eaux de ruissellement.

Les aménagements routiers prendront en compte le devenir des eaux de ruissellement. Toutes les précautions utiles seront prises pour limiter les risques de pollution accidentelle.

## **ARTICLE 4U 2 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

### **Dans l'ensemble de la zone :**

- les installations classées pour la protection de l'environnement et les activités économiques ne sont autorisées qu'à la condition d'être conformes avec la réglementation en vigueur et être compatibles avec la vie urbaine. Il en va de même pour les travaux d'extension ou de transformation d'une installation classée existante à la date de publication du présent règlement et à condition qu'ils n'en augmentent pas les nuisances ;
- Les ouvrages techniques liés au fonctionnement des services d'intérêt public de télécommunication à condition qu'il soit trouvé un accord préalable avec la commune compte-tenu du principe de précaution, de la localisation, des nuisances éventuelles et en vertu de la charte des bonnes pratiques signées avec la commune, (document annexé au présent règlement).
- les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés dans l'ensemble de la zone à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de projets qui ne soient pas interdits à l'article 4U 1.
- les constructions, extensions et installations qui ne sont pas interdites à l'article 4U1, sont autorisées à condition de satisfaire aux prescriptions des arrêtés préfectoraux portant sur la protection rapprochée des captages Flès Nord et Sud et Maurin. Notamment, le stockage des hydrocarbures est autorisé sous



réserve que les stockages aériens soient équipées de cuvettes de rétraction d'un volume égal au volume stocké et sous réserve que les stockages souterrains soient réalisés en forme maçonnée étanche et visitable, soit en cuves à double paroi. Les canalisations de transport d'hydrocarbures liées à ces stockages seront placées dans des caniveaux étanches et visitables.

## SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE 4U 3 ACCES ET VOIRIE

#### **I - Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne pour la circulation publique, dans le respect des interdictions d'accès mentionnées sur les documents graphiques.

Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée sur une distance d'au moins 80 mètres de part et d'autre de l'axe de l'accès à partir du point de cet axe situé à 3 mètres en retrait de la limite d'emprise de la voie.

Les accès privés sont réglementés selon les indications mentionnées aux documents graphiques.

#### **II - Voirie**

Les voies doivent déboucher à chacune de leurs extrémités.

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent par leur structure, leur largeur et leur tracé, répondre à toutes les conditions exigées par le trafic poids lourds.

Les nouvelles voies en impasse doivent desservir au maximum 7 parcelles. Elles doivent se terminer par un dispositif permettant aux véhicules de fort tonnage de faire demi-tour sans manoeuvre. Par ailleurs ce type de voie doit être utilisé de manière exceptionnelle pour la desserte ou les aires de stationnement.

## **ARTICLE 4U 4    DESSERTÉ PAR LES RESEAUX**

### ***I – Eau potable***

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes et dans le respect des prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental, article 16.

### ***II – Assainissement***

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 Saint-Jean-de-Védas.

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 : conformément au décret n°4-469 du 3 juin 1994, le rejet au réseau d'assainissement d'eaux souterraines qui ne génèrent pas d'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 au réseau d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de vidanges des 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.

### ***III – Eaux pluviales***

Les aménagements et constructions réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement gravitaire des eaux pluviales dans le réseau mis en place et de façon à ne pas provoquer d'engorgement.

Toutes les précautions utiles devront être prises pour que les rejets d'eaux pluviales ne constituent pas une source de contamination de l'aquifère.

En particulier :

- les réseaux pluviaux ne seront pas évacués dans le sous-sol, que ce soit par le moyen d'ouvrages ou de cavités naturelles ;
- aucun raccordement de rejet résiduaire qu'elle qu'en soit la nature ne sera effectué dans ces réseaux.

Les aires de lavage seront recouvertes d'un revêtement étanche.  
Les eaux de lavage subiront un traitement par un débourbeur-séparateur d'hydrocarbure correctement dimensionné, avant leur rejet dans le réseau collectif.

#### **IV – Rejets industriels**

Les rejets industriels seront soit :

- évacués du périmètre dans le cadre des réglementations concernant l'élimination des déchets industriels et les installations classées ;
- raccordés à un réseau d'assainissement collectif après avoir subi les traitements nécessaires pour permettre leur compatibilité avec l'installation du traitement du réseau concerné.

#### **V – Electricité – Téléphone - Télédistribution**

Les réseaux doivent être obligatoirement souterrains.

### **ARTICLE 4U 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

### **ARTICLE 4U 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées à :

- 21,50 mètres de l'emprise de la rue Louis Blériot ;
- 25,00 mètres minimum de l'axe de la RD 612 (ex RN 112) ;
- à 5,00 mètres minimum des emprises des autres voies publiques.

Les constructions de moins de 2m<sup>2</sup> doivent respecter les dispositions du PLU.

### **ARTICLE 4U 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives d'au moins 5 mètres. L'implantation en limite séparative est toutefois admise lorsque les bâtiments édifiés sur deux lots ou terrains contigus peuvent être jumelés en respectant une unité d'aspect et de matériaux.

En limite de zone les constructions doivent impérativement être implantées en respectant un recul minimal de 5 mètres par rapport à la limite.

Les équipements techniques d'infrastructures peuvent être implantés différemment suivant leur caractère.

Les constructions de moins de 2m<sup>2</sup> doivent respecter les dispositions du PLU.

#### **ARTICLE 4U 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR ACTE AUTHENTIQUE**

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

#### **ARTICLE 4U 9 EMPRISE AU SOL**

Non réglementée.

#### **ARTICLE 4U 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 9 mètres dans le secteur 4U1 ;
- 12 mètres dans le secteur 4U2.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du terrain naturel existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

#### **ARTICLE 4U 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des 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 R111-21 du code de l'urbanisme).

Afin de préserver le parti de composition de l'ensemble de la zone, toute construction doit respecter les prescriptions suivantes :

Pour les constructions nouvelles, les télécommunications seront assurées par une antenne collective (pour toute forme d'antennes, de type râteau, parabole,...autres).

Les antennes paraboliques ne seront pas visibles depuis les voies ou les espaces publics. Les équipements tels que les gaines, appareils de climatisation, appareils de ventilation mécanique seront intégrés sous les toitures et seront obligatoirement occultés de toutes perceptions visuelles depuis les voies ou les espaces publics.

Les compteurs devront être regroupés dans des locaux ou armoires techniques accessibles. Les compteurs de gaz devront être accessibles à tout instant. Les postes de transformations électriques devront être souterrains ou inclus ou accolés aux volumes bâtis existants. Dans ce dernier cas, ils devront être intégrés, si possible, à l'architecture du bâtiment auquel ils sont associés.

L'implantation des climatiseurs sur façade est interdite. Ils peuvent être placés en toiture terrasse, dans les parties privatives invisibles depuis l'espace public ou encastrés dans le mur et dissimulés par une grille, ou dissimulés en rez de jardin par une haie végétale dense et non visibles depuis la voie publique.

### **Caractère architectural**

Dans un souci d'environnement et de conception générale, il est nécessaire que les diverses constructions, y compris toutes les annexes, s'intègrent dans le caractère architectural de l'ensemble bâti que constitue la zone, tant par leurs volumes que par le choix des matériaux.

### **Volumes**

L'architecture doit être traitée comme une succession de volumes simples. Cette succession peut être engendrée par la combinaison de retraits partiels, de différence de hauteur, de matériaux et de coloration.

La forme des volumes découlera des normes de mise en oeuvre des matériaux utilisés.

Par ailleurs, l'implantation dans le secteur et les volumes des bâtiments doivent tenir compte de la vocation et de l'organisation des prolongements extérieurs : aires de stationnement, d'évolution, de stockage...

### **Toitures**

Les couvertures plates, en terrasse ou comportant des chenaux encaissés doivent être cachées par un bandeau périphérique. Les chenaux, gouttières et descentes d'eaux pluviales doivent être harmonieusement intégrés à la construction.

### **Façades**

Toutes les façades, y compris en pignon, doivent être traitées avec le même soin architectural et d'aspect. Les murs pignons traités en fronton dépassant le volume de la toiture sont interdits.

### **Energie solaire**

En cas de l'utilisation de l'énergie solaire active ou passive, les éléments de captage de cette énergie doivent faire partie intégrante de la conception architecturale de l'ensemble de la construction et doivent figurer sur les plans et élévations annexés à la demande de permis de construire.

### **Matériaux**

Sont interdites les imitations de matériaux, ainsi que l'emploi à un de matériaux en parements extérieurs destinés à recevoir un parement ou un enduit de finition, tels que les briques creuses, les agglomérés, etc.

L'utilisation, dans un même lot, de différentes techniques de construction n'est admise que sous réserve d'une bonne coordination des volumes et des matériaux les uns par rapport aux autres.

### **Couleurs**

Les façades seront traitées dans une gamme de gris.

Les menuiseries et fermetures pourront être proposées dans une polychromie harmonieuse.

L'utilisation d'éléments translucides non teintés, correctement incorporés à la composition architecturale, peut être admise pour l'éclairage des locaux d'activités.

La nature, la texture et la teinte des matériaux, enduits et peintures, seront précisées explicitement sur les élévations jointes à chaque demande de permis de construire.

### **Enseignes**

Toute enseigne graphique ou écrite, ayant pour support le bâtiment ou la clôture doit être correctement intégrée à l'architecture et précisée dans la demande de permis de construire.

### **Clôtures et portails**

Les portails, murets et clôtures doivent être joints à la demande de permis de construire. Les clôtures seront obligatoirement enduites sur les 2 faces, d'une couleur s'apparentant à la tonalité des constructions existantes. Les clôtures grillagées seront obligatoirement doublées de haies vives composées d'essences adaptées au climat local. Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

### **Aires de stockage extérieures**

Les aires de stockage extérieures seront dissimulées derrière des écrans dont la nature et la hauteur seront fonction des matériaux stockés.  
Leur implantation et leur aménagement figureront dans la demande d'autorisation de construire.

## **ARTICLE 4U 12 STATIONNEMENT**

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

Le stationnement des voitures légères et des camions correspondant aux besoins de l'établissement doit être assuré en dehors des voies publiques.

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

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

Pour les bureaux, commerces, et équipements publics, un local exclusivement destiné au stationnement des vélos, équipé d'arceaux de stationnement, sera réalisé. Sont à prévoir : 2 m<sup>2</sup> par tranche de 100 m<sup>2</sup> de SHON.

Pour le fonctionnement de l'établissement, il doit être aménagé en fonction des surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules de livraison et pour permettre à la fois le stationnement et les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules.

La surface affectée au stationnement doit être avec au minimum :

- 1 place pour 60 m<sup>2</sup> SHON de bureaux, commerces, services
- 1 place pour 120 m<sup>2</sup> d'activités de production.

## **ARTICLE 4U 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Dans le cadre des opérations d'ensemble, 10 % au moins du terrain d'assiette de l'opération sera réservé aux espaces libres.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres de hautes tiges.

Les clôtures doivent être doublées d'une haie vive de 2 m maximum de hauteur.

Dans le cadre de constructions nouvelles, les terrains d'assiette doivent posséder au minimum 10 % d'espaces libres par rapport à la surface totale du terrain. 50 %

de la totalité des espaces libres doivent être laissés en pleine terre et ménagés en un seul tenant.

Dans l'hypothèse où un projet ne présente pas le minimum requis d'espaces libres en pleine terre, des mesures compensatoires peuvent être mises en œuvre avec les coefficients pondérateurs suivants :

- coefficient 0,5 pour les surfaces végétalisées possédant une épaisseur de terre d'au moins 1 mètre, y compris la couche drainante
- coefficient 0,3 pour les toitures et terrasses végétalisées présentant une épaisseur de terre d'au moins 0,50 mètre, y compris la couche drainante
- coefficient 0,2 pour les murs, les toitures et terrasses végétalisées.

Le programme des plantations devra figurer explicitement dans chaque demande d'autorisation de construire, ainsi que les plans d'aménagement des abords.

### **SECTION 3 – OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE 4U 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) est fixé à 0,65.



# ZONE 1AU

## Caractère de la zone

Cette zone, non équipée est destinée à l'urbanisation future, à long terme. Son ouverture à l'urbanisation est conditionnée par une initiative publique, dans le cadre d'une modification ou d'une révision de PLU.

Elle correspond au secteur de la ZAD de Roque Fraïsse.

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

**Préambule** - Une partie de la zone est concernée par l'aléa faible de retrait-gonflement des argiles. Les secteurs concernés sont précisés dans le rapport de présentation. Des dispositions constructives particulières (présentées en annexe du présent règlement) doivent être mises en oeuvre.

En bordure des RD613 et RD612, classées infrastructures de transport terrestre bruyante de catégorie 3 et de la RD116E, classée infrastructure de transport terrestre bruyante de catégorie 4 par arrêté préfectoral n°2007/01/1066 et en bordure de la ligne de tramway classée infrastructure de transport terrestre bruyante de catégorie 4, par arrêté préfectoral n°2007/01/1064, les bâtiments à construire devront bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux prescriptions déterminées en application de l'article 13 de la loi n° 92-1444 du 31.12.92 relative à la lutte contre le bruit. De plus, tout projet de rénovation ou restauration compris dans la zone de bruit, devra prendre en compte toute disposition technique pour que l'ambiance acoustique soit acceptable en tout point du bâtiment. Les textes cités sont présentés en annexe du présent règlement.

Afin de préserver les champs naturels d'écoulement et d'expansion des crues en bordure des ruisseaux, toute opération d'aménagement ou de construction nouvelle, tout remblai, toute clôture en dur est interdite sur une distance de 7,5 mètres par rapport à l'axe du ruisseau dit « la Capoulière du Puech Long », délimité et repéré sur les plans de zonage du PLU.

Une partie de la zone est concernée par le périmètre d'étude du Contournement Ouest de Montpellier (COM). Toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations, dans ces bandes d'études, pourra faire l'objet d'un sursis à statuer, en vertu des dispositions de l'article L 111.10 du code de l'urbanisme.

## **ARTICLE 1AU 1 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1AU 2.

## **ARTICLE 1AU 2 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

L'aménagement et l'extension des bâtiments existants, légalement autorisés à la date d'approbation du PLU ; à condition que l'extension soit limitée à 40 m<sup>2</sup> maximum, de ne pas changer la destination initiale des lieux, ni créer de logements supplémentaires. La demande pourra être faite une seule fois à la date d'approbation du PLU.

L'extension des activités, existantes à la date d'approbation du PLU, sera au plus égale à 50 % de la Surface Hors Oeuvre Brute (SHOB) existante à cette même date.

- Les installations et constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructures ;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- les piscines sur des terrains supportant des habitations existantes ;
- Les ouvrages techniques liés au fonctionnement des services d'intérêt public de télécommunication à condition qu'il soit trouvé un accord préalable avec la commune compte-tenu du principe de précaution, de la localisation, des nuisances éventuelles et en vertu de la charte des bonnes pratiques signées avec la commune, (document annexé au présent règlement).

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 1AU 3 ACCES ET VOIRIE**

#### **I - Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

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

Les accès doivent être conçus de manière à éviter les espaces réservés à l'assainissement autonome.

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

## **II - Voirie**

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

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

## **ARTICLE 1AU 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **I - Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable.

### **II – Assainissement-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 Saint-Jean-de-Védas.

En cas d'impossibilité technique, l'assainissement autonome est autorisé dans les conditions fixées à l'article 1AU5. 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 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 : conformément au décret n°4-469 du 3 juin 1994, le rejet au réseau d'assainissement d'eaux souterraines qui ne génèrent pas d'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 au réseau d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de vidanges des 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.

### **III - Assainissement- eaux pluviales**

Lorsque le réseau public d'assainissement pluvial existe, les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales le constructeur devra assurer à sa charge l'établissement des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux de ruissellement et leur déversement vers les exutoires naturels. Ces aménagements devront être étudiés de façon à limiter toute nuisance et en particulier prendre en compte et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux conformément aux dispositions du code civil. Les rejets devront être conformes à la législation de la loi sur l'eau.

Les exutoires et réseaux d'eaux pluviales ne peuvent recevoir à titre habituel et permanent des effluents usés d'origine domestique ou industrielle susceptibles de modifier la qualité du milieu naturel.

Concernant les eaux claires et en particulier les sur verses ou les vidanges des piscines, cuves ou réservoirs, elles seront dirigées sur le réseau pluvial. En l'absence de réseau, le projet devra prendre en compte leur écoulement ou leur réutilisation sans apporter de conséquences sur les propriétés voisines.

En aucun cas les eaux de vidange ne devront être dirigées vers le réseau eaux usées.

### **IV - Electricité - téléphone - Télédistribution**

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution ainsi que tous les réseaux doivent être établis en souterrain.

### **V - Ordures Ménagères**

Un emplacement à container à ordures d'un accès direct sur la rue pourra être exigé en fonction de l'importance de l'opération. Cet emplacement devra être conçu pour permettre le stockage et la manutention d'un nombre suffisant de containers en fonction du nombre de logements et/ou du type d'activité. Il devra comporter un point d'eau.

## **ARTICLE 1AU 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé, sauf en cas d'impossibilité de raccordement aux réseaux publics d'assainissement des eaux usées, la superficie et la configuration des

terrains devront être telles qu'elles satisfassent aux exigences techniques en matière d'assainissement individuel.

## **ARTICLE 1AU 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les extensions de constructions à usage d'habitation doivent être implantées au-delà des marges de reculement suivantes :

- 5 mètres minimum de l'alignement ;

et :

- 25 mètres de l'axe de la route départementale 612 ;
- 15 mètres de l'axe des autres routes départementales.

Pour les autres voies, les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Cas particuliers : les piscines pourront être implantées différemment en respectant toutefois un recul minimal de 2 mètres par rapport aux limites séparatives et une hauteur maximum de 0.60 mètres.

Les constructions de moins de 2m<sup>2</sup> doivent respecter les dispositions du PLU.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

## **ARTICLE 1AU 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (H/2 - minimum 4 mètres).

Cette distance minimale de 4 mètres peut être réduite à 3 mètres pour les constructions de saillies non fermées: balcons, escaliers extérieurs, etc.

Cas particuliers : *piscines*

Les piscines pourront être implantées différemment en respectant toutefois un recul minimal de 2 mètres par rapport aux limites séparatives et une hauteur maximum de 0.60m par rapport au terrain naturel. Les locaux techniques, (machinerie) devront être implantés impérativement en respectant un retrait minimal de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

Les constructions de moins de 2m<sup>2</sup> doivent respecter les dispositions du PLU.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

### **ARTICLE 1AU 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR ACTE AUTHENTIQUE**

Les bâtiments non contigus doivent être éloignés les uns des autres, d'une distance au moins égale à 4 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

### **ARTICLE 1AU 9 EMPRISE AU SOL**

Non réglementée

### **ARTICLE 1AU 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9,50 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

### **ARTICLE 1AU 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des 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 R111-21 du code de l'urbanisme)

Pour les constructions existantes, dont les aménagements et extensions sont autorisés, les antennes, les équipements tels que les gaines, et appareils de climatisation, appareils de ventilation mécanique paraboliques ne seront pas

visibles depuis les voies ou les espaces publics. Ils pourront être placés en combles, dans les parties privatives invisibles depuis l'espace public ou encastrés dans un mur et dissimulés par une grille, ou dissimulés en rez de jardin par une haie végétale dense et non visibles depuis la voie publique.

Les postes de transformations électriques devront être souterrains ou inclus ou accolés au bâti existant et intégrés, si possible, à son architecture.

Les extensions des constructions existantes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants.

Les clôtures devront être constituées d'un simple grillage d'une hauteur maximale de 1,80 mètre. Elles seront obligatoirement enduites sur les 2 faces, d'une couleur s'apparentant à la tonalité des constructions existantes.

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

## **ARTICLE 1AU 12 STATIONNEMENT**

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

## **ARTICLE 1AU 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

### **SECTION 3 - OCCUPATION DU SOL**

## **ARTICLE 1AU 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

# ZONE 2AU

## Caractère de la zone

Cette zone, non équipée ou insuffisamment équipée est destinée à l'urbanisation future. Sa constructibilité est subordonnée à la réalisation des équipements.

La zone 2AU se décompose en plusieurs secteurs :

2AU a1 et 2AU a2 dits secteurs « de la Fermaude », la « Coustaude »

2AU b1 et 2AU b2, dits secteurs "Sigaliès",

2AU c dit secteur "La Combe".

## SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DE SOL

**Préambule** – En bordure des RD613, RD612 et RD5 classées infrastructure de transport terrestre bruyante de catégorie 3 par arrêté préfectoral n°2007/01/1066, de l'A9, classée infrastructure de transport terrestre bruyante de catégorie 1 et de la bretelle de l'échangeur de l'A9, classée infrastructure de transport terrestre bruyante de catégorie 2, par arrêté préfectoral n°2007/01/1065, les bâtiments à construire devront bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux prescriptions déterminées en application de l'article 13 de la loi n° 92-1444 du 31.12.92 relative à la lutte contre le bruit. De plus, tout projet de rénovation ou restauration compris dans la zone de bruit, devra prendre en compte toute disposition technique pour que l'ambiance acoustique soit acceptable en tout point du bâtiment. Les textes cités sont présentés en annexe du présent règlement.

Une partie de la zone est concernée par l'aléa faible de retrait-gonflement des argiles. Les secteurs concernés sont précisés dans le rapport de présentation. Des dispositions constructives particulières (présentées en annexe du présent règlement) doivent être mises en oeuvre.

Afin de préserver les champs naturels d'écoulement et d'expansion des crues en bordure des ruisseaux, toute opération d'aménagement ou de construction nouvelle, tout remblai, toute clôture en dur est interdite sur une distance de 7,5 mètres par rapport à l'axe du ruisseau dit du « Pont de la Fuste », délimité et repéré sur les plans de zonage du PLU.



## **ARTICLE 2AU 1 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

### **Dans l'ensemble de la zone :**

- 1- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- 2- Les dépôts non liés à une activité existante, couverts ou non de quelques natures que ce soit ;
- 3- Les constructions à usage industriel, soumis ou non au régime des installations classées, incompatibles avec la vie urbaine ;
- 4- Les installations et travaux suivants, visés à l'article R 442.2 du Code de l'urbanisme, parcs d'attractions, dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités, garages collectifs de caravanes ;
- 5- Les terrains de camping-caravanage, les parcs résidentiels de loisirs ;
- 6- Le stationnement isolé des caravanes ;
- 7- les constructions et installations destinées à abriter les animaux réalisés pour les besoins d'une activité commerciale, artisanale ou industrielle et ceux de même nature relevant du régime des installations classées, et préjudiciables à la vie urbaine.
- 8- La reconstruction des constructions sinistrées si la cause du sinistre est l'inondation.

### **Dans les secteurs 2AUb1 , 2AUb2 et 2AUc, sont par ailleurs interdits :**

- toutes les activités pouvant induire à priori une pollution de l'aquifère ;
- les décharges d'ordures ménagères, de déchets industriels, de déchets inertes, de déchets de déblais, de gravats de démolition ;
- tous les procédés de fabrication, tous les stockages mettant en œuvre des produits toxiques et dangereux (métaux lourds, solvants, phénols) ;
- les activités de fabrication, de transformation ou de commercialisation de produits chimiques ou phytosanitaires dangereux ;
- les activités relevant de l'industrie lourde, de la métallurgie, ou des traitements de surface ;
- les commerces et stockage d'hydrocarbures autres que ceux nécessaires à la réalisation d'une distribution ponctuelle sur le réseau routier ou autoroutier et au service d'installations existantes ;
- toute injection par forage, puisard artificiel ou naturel, vers la nappe ;
- les forages dont le prélèvement est supérieur à 8 m<sup>3</sup>/h à l'exception de ceux destinés à l'alimentation des collectivités publiques ;
- les cimetières.

## **ARTICLE 2AU 2 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

### **Dans l'ensemble de la zone, sont autorisés :**

- les constructions réalisées individuellement à condition que le terrain d'assiette soit desservi par les équipements nécessaires ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement et les activités économiques ne sont autorisées qu'à la condition d'être conformes avec la réglementation en vigueur et être compatibles avec la vie urbaine. Il en va de même pour les travaux d'extension ou de transformation d'une installation classée existante à la date de publication du présent règlement et à condition qu'ils n'en augmentent pas les nuisances ;
- les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés dans l'ensemble de la zone à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de projets qui ne soient pas interdits à l'article 2AU 1 ;
- les ouvrages techniques liés au fonctionnement des services d'intérêt public de télécommunication à condition qu'il soit trouvé un accord préalable avec la commune compte-tenu du principe de précaution, de la localisation, des nuisances éventuelles et en vertu de la charte des bonnes pratiques signées avec la commune, (document annexé au présent règlement).

**De plus, dans les secteurs 2AUb1, 2AUb2 et 2AUc :** les constructions, extensions et installations qui ne sont pas interdites à l'article 2AU1, sont autorisées à condition de satisfaire aux prescriptions des arrêtés préfectoraux portant sur la protection rapprochée des captages Flès Nord et Sud et Maurin.

Notamment, le stockage des hydrocarbures est autorisé sous réserve que les stockages aériens soient équipés de cuvettes de rétraction d'un volume égal au volume stocké et sous réserve que les stockages souterrains soient réalisés en forme maçonnée étanche et visitable, soit en cuves à double paroi. Les canalisations de transport d'hydrocarbures liées à ces stockages seront placées dans des caniveaux étanches et visitables.

Dans l'ensemble de la zone, tout projet soumis à autorisation d'urbanisme ou non, comportant des surfaces d'habitation doit prévoir d'affecter au logement locatif social aidé au moins 30% de la surface hors oeuvre nette destinée à l'habitation.

Lorsqu'un projet fait partie d'une opération d'aménagement d'ensemble (ZAC, lotissement), l'obligation d'affecter 30% de la surface au logement locatif social s'applique de manière globale à l'ensemble des surfaces d'habitation prévues dans l'opération. De même, en cas de division foncière d'une propriété foncière

non soumise à la procédure de lotissement, d'une Déclaration Préalable ou d'un Permis de Construire valant division parcellaire, le quota de 30% de logement locatif social s'applique globalement à l'ensemble des surfaces d'habitation projetées sur l'unité foncière d'origine.

Ces dispositions ne sont pas applicables si la surface hors oeuvre nette d'habitation projetée est inférieure à 400m<sup>2</sup> à moins que le projet ne comporte au moins 4 logements.

Pour l'ensemble des règles précédemment citées, une minoration maximum de 20 m<sup>2</sup> de la SHON totale de logement locatif social exigible pourra être tolérée si la typologie des logements et des bâtiments la justifie.

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE 2AU 3 ACCES ET VOIRIE

#### **I - Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

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

Les accès doivent être conçus de manière à éviter les espaces réservés à l'assainissement autonome.

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

#### **Accès en bordure des voies bordées d'arbres (R.N. et R.D.)**

Les lotissements et groupes d'habitations doivent être conçus de manière à éviter les accès particuliers sur la voie bordée d'arbres.

Si aucune autre solution n'est possible, la voirie du lotissement ou du groupe d'habitations peut être raccordée à la voie bordée d'arbres par un carrefour unique, exceptionnellement par deux carrefours pour les lotissements et groupes d'habitations importants.

Ces carrefours doivent être localisés de manière à éviter l'abattage d'arbres. En cas d'impossibilité, l'accord de la Commission des Sites sur les abattages

indispensables doit être recueilli préalablement au dépôt de la demande de lotissement ou de permis de construire.

## **II - Voirie**

Les voies doivent déboucher à chacune de leurs extrémités.

Les **nouvelles voies en** impasse ne doivent pas dépasser 50 mètres et desservir au maximum 7 constructions.

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

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

## **ARTICLE 2AU 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **I - Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable.

### **II - Assainissement - eaux usées**

#### **Pour les secteurs : 2AUa2, 2AUb2, 2AUc :**

Toute construction, réhabilitation, extension ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée 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 Saint-Jean-de-Védas.

Néanmoins en cas d'impossibilité technique, l'assainissement autonome est autorisé dans les conditions fixées à l'article 2AU 5. 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 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**

Conformément au décret n°4-469 du 3 juin 1994, le rejet au réseau d'assainissement d'eaux souterraines qui ne génèrent pas d'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 au réseau d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de vidanges des 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.

**Pour les secteurs 2AU a1 et 2AUb1 :**

L'assainissement autonome est autorisé dans les conditions fixées à l'article 2AU5.

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.

**III - Assainissement - eaux pluviales**

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur un terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement, conformément aux dispositions du Code Civil.

Dans le cas d'opérations d'ensemble, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent le stockage ou l'infiltration des eaux pluviales par des dispositifs dimensionnés selon une base minimale de 100 litres par m<sup>2</sup> imperméabilisé. Leur évacuation se fera progressivement par des aménagements paysagers vers un exutoire approprié.

**IV - Electricité - Téléphone - Télédistribution**

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution ainsi que tous les réseaux doivent être établis en souterrain.

**V - Ordures ménagères**

Un emplacement à container à ordures d'un accès direct sur la rue pourra être exigé en fonction de l'importance de l'opération. Cet emplacement devra être conçu pour permettre le stockage et la manutention d'un nombre suffisant de containers en fonction du nombre de logements et/ou du type d'activité. Il devra comporter un point d'eau.

## ARTICLE 2AU 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé, sauf en 2AUa, 2AUb1 et 2AUa2.

**En 2AUa1** : tout terrain bâti, à bâtir ou à lotir devra mesurer au minimum 2000 m<sup>2</sup> afin de satisfaire aux exigences techniques en matière d'assainissement individuel.

**En 2AUb1** : la superficie et la configuration des terrains devront être telles qu'elles satisfassent aux exigences techniques en matière d'assainissement individuel.

**En 2AUa2** : tout terrain bâti, à bâtir ou à lotir devra mesurer au minimum 1250 m<sup>2</sup> afin de préserver les qualités paysagères du quartier et en cas d'impossibilité de raccordement aux réseaux publics d'assainissement des eaux usées, la superficie et la configuration des terrains devront être telles qu'elles satisfassent aux exigences techniques en matière d'assainissement individuel.

## ARTICLE 2AU 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le recul minimal est de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées:

- Lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état et sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci,
- Lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble et de lotissements afin de permettre notamment la réalisation de constructions groupées.

A l'intersection de deux ou plusieurs voies, la zone non aedificandi située entre deux voies adjacentes, est déterminée par un pan coupé constitué par la base du triangle isocèle dont les deux côtés égaux construits sur les deux limites de zone non aedificandi adjacentes mesurent 5 mètres.

Cas particuliers :

a) *recul par rapport aux routes départementales 612 et 116e* :

- 5 mètres de l'alignement et 25 mètres minimum de l'axe.

Si les constructions sont destinées à un autre usage que l'habitation la distance minimum par rapport à l'axe de la voie est ramenée de 25 à 20 mètres.

b) *recul par rapport à la route départementale n°5* :

- 10 m par rapport à l'alignement futur.

c) *Piscines* :

Les piscines pourront être implantées différemment en respectant toutefois un recul minimal de 2 mètres par rapport à l'alignement et de plus de 0.60m maximum par rapport au terrain naturel.

Les constructions de moins de 2m<sup>2</sup> doivent respecter les dispositions du PLU.

## **ARTICLE 2AU 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (H/2 - minimum 4 mètres).

L'implantation en limite séparative est toutefois admise lorsque les bâtiments édifiés sur deux lots ou terrains contigus peuvent être jumelés, à l'exception des limites du terrain sur lequel est réalisée l'opération.

Dans la marge d'isolement de 4 mètres minimum, les constructions ne dépassant pas 3,5 mètres de hauteur totale et 10 mètres de longueur sont également autorisées en limite séparative.

Cette distance minimale de 4 mètres peut être réduite à 3 mètres pour les constructions de saillies non fermées: balcons, escaliers extérieurs etc...

Cas particuliers : les piscines pourront être implantées différemment en respectant toutefois un recul minimal de 2 mètres par rapport aux limites séparatives et d'une hauteur de 0.60 mètres maximum par rapport terrain naturel.

Les locaux techniques, (machinerie) devront être implantés impérativement en respectant un retrait minimal de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

Les constructions de moins de 2m<sup>2</sup> doivent respecter les dispositions du PLU.

## **ARTICLE 2AU 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR ACTE AUTHENTIQUE**

Non réglementé.

## **ARTICLE 2AU 9 EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

## **ARTICLE 2AU 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

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

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9.50m.

## **ARTICLE 2AU 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des 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 R111-21 du code de l'urbanisme).

Afin de garantir un caractère d'ensemble à l'agglomération les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes:

Pour les constructions nouvelles, dans le cadre d'un lotissement, d'un ensemble d'habitations, d'un immeuble collectif d'habitation ou d'activités artisanales, les télécommunications seront assurées par une antenne collective (pour toute forme d'antennes, de type râteau, parabole,...autres).

Les antennes paraboliques ne seront pas visibles depuis les voies ou espaces publics. Les équipements tels que les gaines, appareils de climatisation, de ventilation mécanique seront intégrés sous les toitures et obligatoirement occultés de toute perception depuis les voies ou les espaces publics.

Les compteurs devront être regroupés dans des locaux ou armoires techniques accessibles. Les compteurs de gaz devront être accessibles à tout instant. Les postes de transformations électriques devront être souterrains, inclus ou accolés aux volumes bâtis existants. Ils devront alors être intégrés, si possible, à l'architecture du bâtiment auquel ils sont associés.

L'implantation des climatiseurs sur console ou sur les balcons est interdite. Ils peuvent être placés en combles, dans les parties privatives invisibles depuis l'espace public ou encastrés dans le mur et dissimulés par une grille, ou dissimulés en rez de jardin par une haie végétale dense et non visibles depuis la voie publique.



Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

La finition des enduits sera talochée fin.

### **I - Toitures**

Les toitures seront en tuile canal, ou similaire, de teinte claire. Les versants de la toiture doivent obligatoirement être du même sens que ceux des constructions avoisinantes et respecter une pente de 25 à 35 %.

Cependant, les toitures-terrasses sont admises partiellement sans pouvoir dépassé 30 % de l'emprise construite et lorsqu'elles sont intégrées à la construction ; plantées ou accessibles.

### **II - Clôtures**

Tout mur de clôture doit être composé comme une partie intégrante de la construction, avec un aspect et une teinte identique aux façades.

En règle générale elles devront être constituées par un mur bahut surmonté ou non d'un grillage ou de lisses bois ajourées. La hauteur totale ne devant pas excéder 1.80 mètres.

La réalisation des murs de clôture ne devra pas entraîner un changement ou modification à l'arrière de celle-ci (exemple: remblais et nouvelle plate-forme).

En cas de soutènement des terres existantes et en fonction des hauteurs des talus, la hauteur des murs sera toujours de 1,20 mètre maximum surmonté ou non d'un grillage ou lisses bois (total 1m 70 maximum) et répétée chaque 2 mètres jusqu'à atteindre l'arase des terres de la plate-forme dudit terrain.

Ces plates-formes ou corbeilles ainsi créées seront plantées afin d'intégrer ces ouvrages dans le site sur le plan paysager.

Les parties maçonnées des clôtures, en bordure des voies et emprises publiques, seront obligatoirement enduites des deux faces, d'une couleur s'apparentant à la tonalité des constructions existantes. Les clôtures non pleines seront obligatoirement doublées de haies vives composées d'essences adaptées au climat local.

Des prescriptions particulières pourront être édictées par la commune de manière à harmoniser la réalisation des clôtures à édifier le long des voies publiques.

Aucune saillie sur le domaine public ne sera autorisée notamment si les murs de clôture sont recouverts par une rangée de tuiles.

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

### **III - Matériaux proscrits**

Sont interdits les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de

matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses, les agglomérés, etc.

#### **IV - Nouvelles constructions, aménagements et extensions de facture contemporaine**

Les matériaux modernes en façade et en toiture sont acceptés lorsqu'ils participent à exprimer le caractère contemporain de l'édifice. Dans ce même cas, les proportions et compositions autres que celles rencontrées dans le bâti traditionnel sont autorisées (y compris les toitures terrasses).

### **ARTICLE 2AU 12 STATIONNEMENT**

#### **Prescriptions générales**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès. Les aires de stationnement ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2,50 mètres et une longueur inférieure à 5 mètres. La largeur minimale sera portée à 3,30 mètres pour un emplacement accessible aux personnes handicapées.

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

Dans l'ensemble de la zone, pour les constructions à usage d'habitat collectif, pour les bureaux, commerces, et équipements publics, un local exclusivement destiné au stationnement des vélos, équipé d'arceaux de stationnement, sera réalisé. Sont à prévoir : 2 m<sup>2</sup> par tranche de 100 m<sup>2</sup> de SHON.

Il est exigé:

Pour les constructions à usage d'habitation :

- au moins une place de stationnement par logement de moins de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors oeuvre nette ;
- au moins deux places de stationnement par logement de plus de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors oeuvre nette ;
- de plus, dans le cadre des opérations d'ensemble : il sera réalisé 1 place supplémentaire, non affectée, pour 2 lots créés.

Pour les établissements hospitaliers, cliniques, maisons de repos une place de stationnement pour deux lits.

Pour les constructions à usage de bureau, y compris les bâtiments publics, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors oeuvre nette de l'immeuble.

Pour les commerces courants, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors oeuvre nette de l'établissement.

Pour les autres constructions et établissements, il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins de l'immeuble à construire.

### **ARTICLE 2AU 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Les surfaces libres de toute construction, voiries ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées, à raison au moins d'un arbre de haute tige (force 14/16) par 50 m<sup>2</sup> de terrain.

Dans les opérations d'ensemble, au moins 10 % de la superficie totale de l'opération seront en espace libre (hors stationnement).

Dans le cadre de constructions nouvelles, les terrains d'assiette doivent posséder au minimum 50 % d'espaces libres par rapport à la surface totale du terrain. 50 % de ces espaces libres, ménagés en un seul tenant, doivent être laissés en pleine terre.

Dans l'hypothèse où un projet ne présente pas le minimum requis d'espaces libres en pleine terre, des mesures compensatoires peuvent être mises en œuvre avec les coefficients pondérateurs suivants :

- coefficient 0,5 pour les surfaces végétalisées possédant une épaisseur de terre d'au moins 1 mètre, y compris la couche drainante
- coefficient 0,3 pour les toitures et terrasses végétalisées présentant une épaisseur de terre d'au moins 0,50 mètre, y compris la couche drainante
- coefficient 0,2 pour les murs, les toitures et terrasses végétalisés.

## **SECTION 3 - OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 2AU 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Dans le secteur 2AUa1, le COS est fixé 0,15

Dans le secteur 2AUa2 le COS est fixé 0,20

Dans les secteurs 2AUb1, 2AUb2 et 2AUc, le COS est fixé 0,30.

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

# ZONE 3AU

## Caractère de la zone

Cette zone est située entre le centre de St Jean de Védas, bordée par la Rte de Montpellier, RD 613 au Nord, traversée par l'Avenue de Librilla, RD 116E et délimitée au Sud par l'ancienne carrière de la Peyrière aujourd'hui Parc public et au Nord-Est par le chemin de Lous Coutaux. Elle couvre le périmètre de la ZAC de Roque Fraisse, créée par délibération du Conseil Municipal en date du 13 novembre 2006.

Elle a pour objectifs principaux d'organiser un nouveau quartier dont la vocation principale est l'accueil d'habitat complété de commerces, services, bureaux et équipements liés aux nouveaux besoins générés par le quartier et le développement communal.

## SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

**Préambule** – En bordure de la RD613, classée infrastructure de transport terrestre bruyante de catégorie 3, de la RD116E, classée infrastructure de transport terrestre bruyante de catégorie 4 par arrêté préfectoral n°2007/01/1066 et en bordure de la ligne de tramway classée infrastructure de transport terrestre bruyante de catégorie 4, par arrêté préfectoral n°2007/01/1064, les bâtiments à construire devront bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux prescriptions déterminées en application de l'article 13 de la loi n° 92-1444 du 31.12.92 relative à la lutte contre le bruit. De plus, tout projet de rénovation ou restauration compris dans la zone de bruit, devra prendre en compte toute disposition technique pour que l'ambiance acoustique soit acceptable en tout point du bâtiment. Les textes cités sont présentés en annexe du présent règlement.

Une partie de la zone, repérée sur les plans de zonage du PLU, est située en zone inondable définie par le Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondations (PPRI) « Basse Vallée de la Mosson » approuvé le 18 février 2002. Dans cette partie de la zone s'appliquent des dispositions détaillées dans le PPRI. Il est nécessaire de se référer systématiquement au Plan de Prévention des Risques « Basse Vallée de la Mosson », (document annexé dans le PLU).

Une partie de la zone est concernée par l'aléa faible de retrait-gonflement des argiles. Les secteurs concernés sont précisés dans le rapport de présentation. Des dispositions constructives particulières (présentées en annexe du présent règlement) doivent être mises en oeuvre.

## **ARTICLE 3AU 1 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

### **Dans l'ensemble de la zone sont interdites :**

- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les dépôts non liés à une activité existante, couverts ou non de quelques natures que ce soit ;
- Les constructions à usage industriel, soumis ou non au régime des installations classées, incompatibles avec la vie urbaine ;
- Les installations et travaux suivants, visés à l'article R 442.2 du Code de l'urbanisme, parcs d'attractions, dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités, garages collectifs de caravanes ;
- les affouillements ou exhaussements des sols qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé à l'article 3AU 2 ;
- Les terrains de camping-caravanage, les parcs résidentiels de loisirs ;
- Le stationnement isolé des caravanes et mobil homes ;
- les constructions et installations destinées à abriter les animaux réalisés pour les besoins d'une activité commerciale, artisanale ou industrielle et ceux de même nature relevant du régime des installations classées, et préjudiciables à la vie urbaine.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les pylônes et poteaux, support d'enseignes et d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques dont l'une des dimensions est supérieure à 5 mètres, support inclus ;
- Les constructions et installations destinées à la fonction d'entrepôt autres que celles visées à l'article 3AU 2 ;
- La reconstruction des constructions sinistrées si la cause du sinistre est l'inondation.

## **ARTICLE 3AU 2 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

**Dans les parties du territoire concernées par le Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondations (PPRi) « Basse Vallée de la Mosson »** approuvé par arrêté préfectoral le 18 février 2002, les constructions, aménagements et extensions doivent respecter les dispositions réglementaires du P.P.R.i « Basse Vallée de la Mosson », (document annexé au PLU).

**Dans l'ensemble de la zone, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**

- les logements sous condition d'affecter 25% **minimum** de la surface **bâtie de plancher totale destinée à l'habitation** à la création de logements locatifs sociaux **aidés**. Cette condition s'applique de manière globale à l'ensemble des surfaces d'habitation prévues dans l'opération de ZAC.
- les installations classées pour la protection de l'environnement et les activités économiques ne sont autorisées qu'à la condition d'être conformes avec la réglementation en vigueur et être compatibles avec la vie urbaine. Il en va de même pour les travaux d'extension ou de transformation d'une installation classée existante à la date de publication du présent règlement et à condition qu'ils n'en augmentent pas les nuisances ;
- les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés dans l'ensemble de la zone à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de projets qui ne soient pas interdits à l'article 3AU1 ;
- les ouvrages techniques liés au fonctionnement des services d'intérêt public de télécommunication à condition qu'il soit trouvé un accord préalable avec la commune compte-tenu du principe de précaution, de la localisation, des nuisances éventuelles et en vertu de la charte des bonnes pratiques signées avec la commune, (document annexé au présent règlement) ;
- les annexes (abri de jardin, ...) et locaux techniques (dont locaux techniques liées à l'entretien et aux fonctionnements des piscines) sous condition d'être intégrés à la composition du bâtiment principal.

### **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

## **ARTICLE 3AU 3 ACCES ET VOIRIE**

### **a) - Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

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

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

#### **b) - Voirie**

Les **nouvelles voies en** impasse sont aménagées à leur extrémité par un espace public d'usage collectif permettant en particulier le retournement des véhicules de secours et de service public.

Les voies et passages privés doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage etc. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

### **ARTICLE 3AU 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **Dans l'ensemble de la zone :**

##### **a) Eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable et présenter des caractéristiques suffisantes et dans le respect des prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental.

##### **b) Assainissement - 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 Saint-Jean-de-Védas.

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 : conformément au décret n°4-469 du 3 juin 1994, le rejet au réseau d'assainissement d'eaux souterraines qui ne génèrent pas d'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 au réseau d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de vidanges des 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.

### **c) Assainissement - eaux pluviales :**

Les aménagements et constructions réalisés doivent être systématiquement raccordés au réseau public d'assainissement pluvial.

**Les barbacanes et « trop plein » déversés sur la voie ou l'emprise publique sans raccordement direct au réseau pluvial sont interdits.**

Toutes les précautions utiles devront être prises pour que les rejets d'eaux pluviales ne constituent pas une source de contamination de l'aquifère.

De la sorte, aucun raccordement de rejet résiduaire qu'elle qu'en soit la nature ne sera effectué dans ces réseaux.

### **d) Electricité :**

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution ainsi que tous les réseaux doivent être établis en souterrain.

### **e) Déchets ménagers :**

Un emplacement à container à ordures d'un accès direct sur la rue pourra être exigé en fonction de l'importance de l'opération. Cet emplacement devra être conçu pour permettre le stockage et la manutention d'un nombre suffisant de containers en fonction du nombre de logements et/ou du type d'activité. Il devra comporter un point d'eau.

## **ARTICLE 3AU 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé



## **ARTICLE 3AU 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

A l'alignement ou en recul.

Les débords en surplomb du domaine public sont admis sur une profondeur maximale de 1 m par rapport à l'implantation des rez-de-chaussée et à condition que la sous-face du débord soit située à une hauteur minimum de 4 m par rapport à la voie ou l'emprise publique.

## **ARTICLE 3AU 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions sont autorisées en limites séparatives ou en respectant une distance comptée horizontalement (L) de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée et qui doit être au moins égale au tiers de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $L \geq H/3$ ).

La règle de retrait s'applique au corps principal du bâtiment. Les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés ne sont pas pris en compte, dans la limite de 1 m de dépassement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'édification d'équipements publics pour lesquels l'implantation est libre.

## **ARTICLE 3AU 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR ACTE AUTHENTIQUE**

Les constructions non contigües doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale (L) de tout point d'un bâtiment soit au moins égale au tiers de la hauteur de la construction la plus élevée ( $L \geq H/3$ ).

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'édification de rez-de-chaussée en débord du volume principale.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'édification d'équipements publics pour lesquels l'implantation est libre.

## **ARTICLE 3AU 9 EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 80% de la surface parcellaire.

## **ARTICLE 3AU 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

1) Définition de la hauteur maximale des constructions

~~La hauteur maximale d'une construction est définie comme le maximum de la distance verticale de n'importe quel point de cette construction, superstructures comprises, à l'exception des cheminées, locaux techniques, des antennes et des enseignes, au point correspondant au terrain naturel niveau des voies publiques aménagées au droit des constructions.~~

~~La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant travaux (terrain naturel) jusqu'au sommet du bâtiment (faitage ou point le plus haut du toit terrasse).~~

~~Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale les ouvrages de faible emprise, tels que garde-corps légers, souches de cheminée ou de ventilation, ainsi que les locaux techniques d'ascenseur, les antennes et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.~~

~~2) Dans l'ensemble de la zone :~~

~~Les constructions auront une hauteur maximale de 16m.~~

2) Hauteur maximale

La hauteur maximale des constructions est limitée à 17,5 m au sommet et 4 étages au-dessus du rez-de-chaussée (R+4).

## **ARTICLE 3AU 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des 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 R111-21 du code de l'urbanisme)

### **a) Aspect des constructions**

L'architecture des constructions sera contemporaine. L'architecture « pseudo provençale » est proscrite.

Les pignons aveugles sont interdits.

Pour les constructions nouvelles, dans le cadre d'un lotissement, d'un ensemble d'habitations, d'un immeuble collectif d'habitation ou d'activités tertiaires, les télécommunications seront assurées par une antenne collective (pour toute forme d'antennes, de type râteau, parabole,...autres). Les antennes paraboliques ne seront pas visibles depuis les voies ou les espaces publics. Les panneaux solaires sont autorisés sous condition d'être intégrés à la conception architecturale du bâtiment, tant en toiture qu'en façade.

Les équipements tels que les gaines, appareils de climatisation, appareils de ventilation mécanique seront également intégrés dans le traitement architectural des façades ou sous toitures et seront obligatoirement occultés de toutes perceptions visuelles depuis les voies ou les espaces publics.

L'implantation des climatiseurs sur console ou sur les balcons est interdite. Ils peuvent être placés en combles, dans les parties privatives invisibles depuis l'espace public ou encastrés dans le mur et dissimulés par une grille.

Les compteurs devront être regroupés dans des locaux ou armoires techniques accessibles. Les compteurs de gaz devront être accessibles à tout instant. Les postes de transformations électriques devront être souterrains ou inclus ou accolés aux volumes bâtis existants. Dans ce dernier cas, ils devront être intégrés, si possible, à l'architecture du bâtiment auquel ils sont associés ou aux aménagements paysagers qui les bordent.

### **b) Toitures**

Les toitures terrasses sont autorisées dans la mesure où elles sont soit végétalisées, soit accessibles, soit complétées d'éléments d'architecture masquant les éléments techniques perceptibles depuis la rue ou en vue plongeante depuis les points hauts de la commune.

### **c) Menuiseries**

Les menuiseries, grilles, volets roulants et les portes pleines des constructions seront obligatoirement choisies dans une tonalité foncée et mate dans un camaïeu des couleurs suivantes :

- Brun gris
- Brun rouille
- Brun vert
- Gris vert
- Brun noir
- Noir

ou de tonalité identique au mobilier urbain des espaces publics, ou de finition « acier cortène ».

Les volets, s'ils existent et s'ils sont externes, font partis de la composition architecturale de la façade.

#### **d) Enseignes**

Les enseignes en débord de toiture sont interdites. Elles sont intégrées à la conception architecturale de la façade et au volume du bâtiment.

#### **e) Clôtures**

En limite d'emprise publique, les clôtures sont composées :

- Soit d'un mur plein sous forme de claustra d'écriture contemporaine maçonnée de 1.80m de hauteur maximum, traité en cohérence avec l'architecture des façades environnantes. L'aspect et les matériaux employés doivent se retrouver dans l'architecture du bâtiment.
- Soit d'un muret de 0,60m ou de 1,00m de haut, réhaussé d'un simple barreaudage vertical ou d'une serrurerie dessinée en cohérence avec le parti pris architectural des constructions adjacentes.
- Soit d'une grille toute hauteur traitée d'un simple barreaudage vertical ou d'une serrurerie dessinée en cohérence avec le parti pris architectural des constructions adjacentes.

En limite parcellaire, les clôtures seront soit identiques aux clôtures en limite d'emprise publique, soit constituées d'un simple panneau rigide de treillis soudé. Dans ce second cas, elles sont doublées d'un traitement végétal.

Dans tous les cas, les clôtures feront une hauteur de 1.80m maximum.

Les portails et portillons sont traités en harmonie avec le dessin de la grille ou la serrurerie des éléments d'architecture du bâtiment (balcons, volets, ...).

Les parties métalliques des clôtures, y compris portails et portillons seront de tonalité identique au mobilier urbain des espaces publics adjacents.

## **ARTICLE 3AU 12 STATIONNEMENT**

*Dans l'ensemble de la zone :*

#### **a) Principe général**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les surfaces de plancher dont la destination ou l'affectation sera modifiée devront satisfaire aux besoins supplémentaires induits par la nouvelle affectation.

Le nombre de places de stationnement, y compris le stationnement lié aux livraisons de marchandises, doit répondre aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux ou ouvrages réalisés.

Une étude spécifique devra être jointe à toute demande de permis de construire pour les projets non expressément listés au b).

Les dimensions à prendre en compte dans le cas de garages ou aires de stationnement sont au minimum de 5 mètres pour la longueur et de 2,50 mètres pour la largeur. Cette dernière dimension sera portée à 3,30 mètres pour un parking « handicapé » et à 2 mètres s'il s'agit d'une place de stationnement longitudinal.

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

### **b) Règles particulières : stationnement véhicule**

Les quotas applicables définis ci-dessous sont les normes minimales imposées aux constructions.

Le calcul des places de stationnement nécessaire à l'opération sera arrondi à l'unité inférieure en dessous de 0,5 et à l'unité supérieure pour 0,5 au-dessus.

Constructions destinées à l'habitation :

- 1 place par 50 m<sup>2</sup> de ~~SHON~~ surface de plancher calculée par logement en collectif (avec un minimum de 1 place par logement et un maximum de 2 places par logement).
- 2 places par logement individuel (non compris l'emprise du garage) ou comprenant le garage (si celui-ci est organisé de manière regroupée à l'échelle de l'îlot).

Constructions destinées aux bureaux :

- 1 place pour 60 m<sup>2</sup> de ~~SHON~~ surface de plancher .

Constructions destinées au commerce, aux services :

- 2 places par tranche de 100 m<sup>2</sup> de ~~SHON~~ surface de plancher jusqu'à 300m<sup>2</sup> de ~~SHON~~ surface de plancher ;
- 6 places par tranche de 100m<sup>2</sup> de ~~SHON~~ surface de plancher à partir de 300m<sup>2</sup> de ~~SHON~~ surface de plancher.

Constructions destinées à l'hébergement hôtelier : (y compris constructions à usage de résidences services, de maisons pour personnes âgées, de résidences hôtelières, de résidences étudiantes, de foyer, ...)

- 1 place par chambre ou par logement

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

En cas de contrainte d'ordre technique empêchant la réalisation matérielle des places réglementaires sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, le pétitionnaire pourra s'affranchir de ses obligations en matière de stationnement conformément à la réglementation en vigueur.

### **c) Règles particulières : stationnement vélo**

Un ou des locaux directement accessibles et aménagés aux fins exclusives d'un stationnement sécurisé des deux roues doivent être prévus en rez-de-chaussée. Sont à prévoir :

- 1 m<sup>2</sup> par tranche de 50 m<sup>2</sup> de ~~SHON~~ surface de plancher pour les bureaux, commerces et équipements publics avec un minimum de 5 m<sup>2</sup> pour le local
- 1,5 m<sup>2</sup> par logement collectif avec une surface de local minimale de 5 m<sup>2</sup>.

## **ARTICLE 3AU 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

### **Définition des espaces libres :**

Les espaces libres comprennent l'ensemble des espaces non bâtis et résiduels de la parcelle.

### **Dans l'ensemble de la zone**

Les espaces non imperméabilisés représenteront au minimum 20% de l'emprise parcellaire.

Les espaces végétalisés (de pleine terre ou non) représenteront un minimum de 20% des espaces libres.

Concernant les plantations, le choix des essences se fera suivant les critères suivants : une faible consommation d'eau limitant l'usage d'un arrosage automatique, une résistance à la sécheresse.

Les plantations de hauts jets seront organisées pour apporter fraîcheur et ombrage aux espaces libres et aux constructions.

**SECTION 3 – OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE 3AU 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

La ~~SHON~~ surface de plancher totale sera au maximum de 170 000 m<sup>2</sup>.

# ZONE 4AU

## Caractère de la zone

Cette zone, non ou insuffisamment équipée, est destinée à l'implantation d'activités après réalisation des équipements.

La zone 4 AU se décompose en deux secteurs :

- 4AUa, correspondant aux zones d'activités économiques qui ne sont pas concernées par le périmètre de protection rapproché du captage ;
- 4AU b, correspondant aux zones d'activités économiques concernées par le périmètre de protection rapproché du captage de Maurin.

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

**Préambule** – En bordure des RD612 et RD613, classées infrastructures de transport terrestre bruyante de catégorie 3, de la RD116E, classée infrastructure de transport terrestre bruyante de catégorie 2 par arrêté préfectoral n°2007/01/1066, de l'A9, classée infrastructure de transport terrestre bruyante de catégorie 1 et de la bretelle de l'échangeur de l'A9, classée infrastructure de transport terrestre bruyante de catégorie 2, par arrêté préfectoral n°2007/01/1065 et en bordure de la ligne de tramway classée infrastructure de transport terrestre bruyante de catégorie 4, par arrêté préfectoral n°2007/01/1064, les bâtiments à construire devront bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux prescriptions déterminées en application de l'article 13 de la loi n° 92-1444 du 31.12.92 relative à la lutte contre le bruit. De plus, tout projet de rénovation ou restauration compris dans la zone de bruit, devra prendre en compte toute disposition technique pour que l'ambiance acoustique soit acceptable en tout point du bâtiment. Les textes cités sont présentés en annexe du présent règlement.

Une partie de la zone, repérée sur les plans de zonage du PLU, est située en zone inondable définie par le Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondations (PPRi) « Basse Vallée de la Mosson » approuvé le 18 février 2002. Dans cette partie de la zone s'appliquent des dispositions détaillées dans le PPRi. Il est nécessaire de se référer systématiquement au Plan de Prévention des Risques « Basse Vallée de la Mosson », (document annexé dans le PLU).



Une partie de la zone est concernée par le périmètre d'étude du Contournement Ouest de Montpellier (COM). Toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations, dans ces bandes d'études, pourra faire l'objet d'un sursis à statuer, en vertu des dispositions de l'article L 111.10 du code de l'urbanisme.

Une partie de la zone est concernée par le périmètre d'études de réinvestissement urbain de part et d'autre de la ligne 2 du tramway et du COM. Toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations, dans cette bande d'étude, pourra faire l'objet d'un sursis à statuer, en vertu des dispositions de l'article L 111.10 du code de l'urbanisme.

Afin de préserver les champs naturels d'écoulement et d'expansion des crues en bordure des ruisseaux, toute opération d'aménagement ou de construction nouvelle, tout remblai, toute clôture en dur est interdite sur une distance de 7,5 mètres par rapport à l'axe du ruisseau dit « Capoulière du Puech Long », délimité et repéré sur les plans de zonage du PLU.

Une partie de la zone est concernée par l'aléa faible de retrait-gonflement des argiles. Les secteurs concernés sont précisés dans le rapport de présentation. Des dispositions constructives particulières (présentées en annexe du présent règlement) doivent être mises en oeuvre.

La zone 4AU comprend des Espaces boisés classés (EBC) repérés aux documents graphiques, soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions du code forestier. Les EBC à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 et suivants et R 130.1 et suivants du code de l'urbanisme.

## **ARTICLE 4AU 1 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Dans l'ensemble de la zone,** sont interdits :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les installations et travaux suivants, visés à l'article R 442.2 du Code de l'urbanisme, parcs d'attractions, affouillements et exhaussements de sol ;
- Les terrains de camping-caravanage, les parcs résidentiels de loisirs ;
- Le stationnement isolé des caravanes ;
- les constructions et installations destinées à abriter les animaux réalisés pour les besoins d'une activité commerciale, artisanale ou industrielle et ceux de

même nature relevant du régime des installations classées, et préjudiciable à la vie urbaine ;

- les constructions à usage d'habitation ;
- La reconstruction à l'identique des bâtiments sinistrés si la cause du sinistre est l'inondation.

**Dans le secteur 4AUb sont de plus interdits :**

- toutes les activités pouvant induire à priori une pollution de l'aquifère ;
- les décharges d'ordures ménagères, de déchets industriels, de déchets inertes, de déchets de déblais, de gravats de démolition ;
- tous les procédés de fabrication, tous les stockages mettant en œuvre des produits toxiques et dangereux (métaux lourds, solvants, phénols) ;
- les activités de fabrication, de transformation ou de commercialisation de produits chimiques ou phytosanitaires dangereux ;
- les activités relevant de l'industrie lourde, de la métallurgie, ou des traitements de surface ;
- les commerces et stockage d'hydrocarbures autres que ceux nécessaires à la réalisation d'une distribution ponctuelle sur le réseau routier ou autoroutier et au service d'installations existantes ;
- toute injection par forage, puisard artificiel ou naturel, vers la nappe ;
- les forages dont le prélèvement est supérieur à 8 m<sup>3</sup>/h à l'exception de ceux destinés à l'alimentation des collectivités publiques ;
- les cimetières.

Des dérogations pourront être accordées sous contrôle des autorités chargées de la Police des Eaux et de la D.D.A.S.S pour les circuits d'échangeur et les doublets géothermiques.

**ARTICLE 4AU 2 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES  
SOUS CONDITIONS**

**Dans l'ensemble de la zone :**

- les constructions réalisées individuellement à condition que le terrain d'assiette soit desservi par les équipements nécessaires ;
- les constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages à condition qu'ils soient nécessaires ou liés au fonctionnement ou à l'exploitation du service public ferroviaire ;
- les ouvrages techniques liés au fonctionnement des services d'intérêt public de télécommunication à condition qu'il soit trouvé un accord préalable avec la commune compte-tenu du principe de précaution, de la localisation, des nuisances éventuelles et en vertu de la charte des bonnes

pratiques signées avec la commune, (document annexé au présent règlement) ;

- les installations classées pour la protection de l'environnement et les activités économiques ne sont autorisées qu'à la condition d'être conformes avec la réglementation en vigueur et être compatibles avec la vie urbaine. Il en va de même pour les travaux d'extension ou de transformation d'une installation classée existante à la date de publication du présent règlement et à condition qu'ils n'en augmentent pas les nuisances ;
- les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés dans l'ensemble de la zone à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de projets qui ne soient pas interdits à l'article 4AU 1.

**Dans l'ensemble du secteur 4AUb :** les constructions, extensions et installations qui ne sont pas interdites à l'article 4AU1, sont autorisées à condition de satisfaire aux prescriptions de l'arrêté préfectoral n° 86/IV/159 portant sur la protection rapprochée du captage de Maurin. Notamment, le stockage des hydrocarbures est autorisé sous réserve que les stockages aériens soient équipées de cuvettes de rétraction d'un volume égal au volume stocké et sous réserve que les stockages souterrains soient réalisés en forme maçonnerie étanche et visitable, soit en cuves à double paroi. Les canalisations de transport d'hydrocarbures liées à ces stockages seront placées dans des caniveaux étanches et visitables.

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE 4AU 3 ACCES ET VOIRIE

#### **I - Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

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

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites si elles nécessitent la création d'accès direct sur les sections des routes nationales ou départementales désignées sur le plan.

**Accès en bordure des voies bordées d'arbres :**

Les opérations doivent être conçues de manière à éviter les accès particuliers sur la voie bordée d'arbres.

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

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

**II - Voirie**

Les voies doivent déboucher à chacune de leurs extrémités.

Les **voies nouvelles en** impasse ne doivent pas dépasser 50 mètres et desservir au maximum 7 constructions.

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

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

**ARTICLE 4AU 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX****I - Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes et dans le respect des prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental article 14.

**II - Assainissement - 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 Saint-Jean-de-Védas.

Dans l'ensemble de la zone, sauf en 4AUb, en cas d'impossibilité technique, l'assainissement autonome est autorisé dans les conditions fixées à l'article 4 AU5. 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 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 : conformément au décret n°4-469 du 3 juin 1994, le rejet au réseau d'assainissement d'eaux souterraines qui ne génèrent pas d'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 au réseau d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de vidanges des 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.

### **III - Assainissement - eaux pluviales**

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés, permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet.

Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du Code Civil.

### **IV - Electricité :**

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution ainsi que tous les réseaux doivent être établis en souterrain.

## **ARTICLE 4AU 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé, sauf en cas d'impossibilité de raccordement aux réseaux publics d'assainissement des eaux usées, la superficie et la configuration des terrains devront être telles qu'elles satisfassent aux exigences techniques en matière d'assainissement individuel.

## **ARTICLE 4AU 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimal de :

- 40 mètres de l'axe de l'autoroute A9 ;

- 25 mètres de l'axe la route départementale 612 ;
- 15 mètres de l'axe des autres routes départementales.

Pour les constructions à usage de bureau et d'habitation les distances indiquées sont respectivement ramenées de 40 m à 50 m et de 25 m à 35 m.

Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'emprise des autres voies publiques.

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

Les constructions de moins de 2 m<sup>2</sup> doivent respecter les dispositions du PLU.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

## **ARTICLE 4AU 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1 - Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives d'au moins 5 mètres.

Toutefois, cette distance peut être supprimée lorsque des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu)

2 - Les constructions à usage d'habitation ou de bureau doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, cette distance ne pouvant être inférieure à 4 mètres.

Les équipements techniques d'infrastructures peuvent être implantés différemment suivant leur caractère.

Aucune implantation ne sera autorisée en limite de zone.

Les constructions de moins de 2 m<sup>2</sup> doivent respecter les dispositions du PLU.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

### **ARTICLE 4AU 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR ACTE AUTHENTIQUE**

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

### **ARTICLE 4AU 9 EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 50 % de la superficie du terrain d'assiette support de l'opération.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

### **ARTICLE 4AU 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10,50 mètres. Celle-ci est mesurée à partir du terrain naturel ou, dans le cas des lotissements susceptibles d'être autorisés, à partir de la plate-forme réalisée par le lotisseur et telle que remise au pétitionnaire.

Des hauteurs supérieures pourront être autorisées pour les constructions et ouvrages nécessitant des gabarits spéciaux et liés directement à l'activité. Dans ce cas, le projet architectural devra s'intégrer dans le site, et ne devra pas porter atteinte au caractère ni à l'environnement des lieux voisins.

### **ARTICLE 4AU 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des 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 R111-21 du code de l'urbanisme)

Les clôtures réalisées sous forme d'un mur ou d'un mur-bahut surmonté d'une lice sont limitées à 1.80 mètres de hauteur.

Les parties maçonnées des clôtures, en bordure des voies et emprises publiques, seront obligatoirement enduites des deux faces, d'une couleur s'apparentant à la tonalité des constructions existantes. Les clôtures non pleines seront obligatoirement doublées de haies vives composées d'essences adaptées au climat local.

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

## **ARTICLE 4AU 12 STATIONNEMENT**

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

Pour les bureaux, commerces, et équipements publics, un local exclusivement destiné au stationnement des vélos, équipé d'arceaux de stationnement, sera réalisé. Sont à prévoir : 2 m<sup>2</sup> par tranche de 100 m<sup>2</sup> de SHON.

### **Réservation minimale:**

a) pour le fonctionnement de l'établissement, il doit être aménagé les surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules de livraison, de transport et de service, pour celui des visiteurs, et les surfaces nécessaires pour permettre à la fois le stationnement et les manoeuvres de chargement et de déchargement des véhicules.

b) pour les établissements commerciaux (commerces courants) une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors oeuvre de l'établissement.

c) pour les constructions destinées aux bureaux : 1 place pour 75 m<sup>2</sup> de SHON.

d) pour les constructions destinées à l'artisanat, à la fonction d'entrepôt :

1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de SHON.

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

2) En cas de contrainte d'ordre technique empêchant la réalisation matérielle des places réglementaires sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, le pétitionnaire pourra s'affranchir de ses obligations en matière de stationnement conformément à la réglementation en vigueur ».

La base de calcul pour déterminer le nombre d'emplacements pouvant se faire à partir des éléments fournis par la notice de sécurité liée à la demande d'autorisation ou de permis de construire.



## **ARTICLE 4AU 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Les espaces non bâtis ainsi que les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige (force 14/16) au moins par 200 m<sup>2</sup> de terrain libre de construction. Dans les opérations d'ensemble, au moins 10 % de la superficie totale de l'opération seront en espace libre (hors stationnement).

Dans le cadre de constructions nouvelles, les terrains d'assiette doivent posséder au minimum 10 % d'espaces libres par rapport à la surface totale du terrain. 50 % de ces espaces libres, ménagés en un seul tenant, doivent être laissés en pleine terre.

Dans l'hypothèse où un projet ne présente pas le minimum requis d'espaces libres en pleine terre, des mesures compensatoires peuvent être mises en œuvre avec les coefficients pondérateurs suivants :

- coefficient 0,5 pour les surfaces végétalisées possédant une épaisseur de terre d'au moins 1 mètre, y compris la couche drainante
- coefficient 0,3 pour les toitures et terrasses végétalisées présentant une épaisseur de terre d'au moins 0,50 mètre, y compris la couche drainante
- coefficient 0,2 pour les murs, les toitures et terrasses végétalisés.

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

Le plan de masse des dossiers de demande de permis de construire devra les mentionner très précisément.

### **SECTION 3 - OCCUPATION DU SOL**

## **ARTICLE 4AU 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le C.O.S est fixé à 0,50, et à 0,60 pour les opérations d'aménagement d'ensemble portant sur un terrain d'assiette de 2 hectares minimum.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

# ZONE 5AU

## Caractère de la zone

Cette zone, partiellement équipée, est destinée à l'implantation d'activités économiques après réalisation des divers équipements. Elle correspond aux secteurs d'extension réalisés ou à réaliser de la Zone d'Activités Economiques Marcel DASSAULT. Cette zone est située dans le périmètre de protection rapprochée de trois captages : Maurin (Lou Garrigou), Saint Jean de Védas (La Lauzette) et Villeneuve-lès-Maguelone (Flès nord et Flès sud). La vulnérabilité du site impose une attention toute particulière aux activités qui y seront autorisées.

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

**Préambule** – En bordure de l'A9, classée infrastructure de transport terrestre bruyante de catégorie 1, de la bretelle de l'échangeur de l'A9, classées infrastructure de transport terrestre bruyante de catégorie 2, par arrêté préfectoral n°2007/01/1065, et de la LGV, classée infrastructure de transport terrestre bruyante de catégorie 2 par arrêté préfectoral n°2007/01/1064, les bâtiments à construire devront bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux prescriptions déterminées en application de l'article 13 de la loi n° 92-1444 du 31.12.92 relative à la lutte contre le bruit. De plus, tout projet de rénovation ou restauration compris dans la zone de bruit, devra prendre en compte toute disposition technique pour que l'ambiance acoustique soit acceptable en tout point du bâtiment. Les textes cités sont présentés en annexe du présent règlement.

## ARTICLE 5AU 1 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**Dans l'ensemble de la zone,** sont interdits :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les installations et travaux suivants, visés à l'article R 442.2 du Code de l'urbanisme, parcs d'attractions ;
- Les terrains de camping-caravanage, les parcs résidentiels de loisirs ;
- Le stationnement isolé des caravanes ;
- les constructions et installations destinées à abriter les animaux réalisés pour les besoins d'une activité commerciale, artisanale ou industrielle et ceux de

même nature relevant du régime des installations classées, et préjudiciable à la vie urbaine ;

- les constructions à usage d'habitation ;
- les constructions à usage d'hôtellerie.

Sont par ailleurs interdits :

- toutes les activités pouvant induire à priori une pollution de l'aquifère ;
- les décharges d'ordures ménagères, de déchets industriels, de déchets inertes, de déchets de déblais, de gravats de démolition ;
- tous les procédés de fabrication, tous les stockages mettant en œuvre des produits toxiques et dangereux (métaux lourds, solvants, phénols) ;
- les activités de fabrication, de transformation ou de commercialisation de produits chimiques ou phytosanitaires dangereux ;
- les activités relevant de l'industrie lourde, de la métallurgie, ou des traitements de surface ;
- les commerces et stockage d'hydrocarbures autres que ceux nécessaires à la réalisation d'une distribution ponctuelle sur le réseau routier ou autoroutier et au service d'installations existantes ;
- toute injection par forage, puisard artificiel ou naturel, vers la nappe ;
- les forages dont le prélèvement est supérieur à 8 m<sup>3</sup>/h à l'exception de ceux destinés à l'alimentation des collectivités publiques ;
- les cimetières.

Des dérogations pourront être accordées sous contrôle des autorités chargées de la Police des Eaux et de la D.D.A.S.S pour les circuits d'échangeur et les doublets géothermiques.

## **ARTICLE 5AU 2 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

**Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**

- les affouillements et les exhaussements des sols sous réserve que ces travaux soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone ;
- les constructions réalisées individuellement à condition que le terrain d'assiette soit desservi par les équipements nécessaires ;

- les ouvrages techniques liés au fonctionnement des services d'intérêt public de télécommunication à condition qu'il soit trouvé un accord préalable avec la commune compte-tenu du principe de précaution, de la localisation, des nuisances éventuelles et en vertu de la charte des bonnes pratiques signées avec la commune, (document annexé au présent règlement) ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
  - o qu'elles satisfassent aux prescriptions des arrêtés préfectoraux portant sur la protection rapprochée du captage de Maurin (Lou Garrigou), de Saint Jean de Védas (la Lauzette), de Villeneuve-lès-Maguelone (Flès nord et Flès sud) ;
  - o que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendies, explosions),
  - o qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement est lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances sont prises,
  - o que leur volume ou leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.
- les stockages d'hydrocarbure qui ne sont pas interdits à l'article 5AU 1, sous réserve que :
  - o les stockages aériens soient équipés de cuvettes de rétention d'un volume égal à celui stocké ;
  - o les stockages souterrains soient réalisés soit en fosse maçonnée étanche et visitable, soit en cuves à double paroi.
- les canalisations de transport d'hydrocarbure liées à ces stockages seront placées dans les caniveaux étanches et visitables.
- les forages dont le prélèvement est inférieur à 8 mètres cube heure devront respecter strictement les prescriptions de l'article 10 du règlement sanitaire départemental.

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### **ARTICLE 5AU 3 ACCES ET VOIRIE**

#### **I - Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

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

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites si elles nécessitent la création d'accès direct sur les sections des routes nationales ou départementales désignées sur le plan.

### **Accès en bordure des voies bordées d'arbres :**

Les opérations doivent être conçues de manière à éviter les accès particuliers sur la voie bordée d'arbres.

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

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

## **II - Voirie**

Les voies doivent déboucher à chacune de leurs extrémités.

Les **nouvelles voies en** impasse doivent desservir au maximum 7 parcelles et être terminées par une aire de retournement permettant aux véhicules de secours de faire demi-tour sans manœuvre.

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

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

## **ARTICLE 5AU 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **I - Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes et dans le respect des prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental article 14.

## **II - Assainissement - 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 Saint-Jean-de-Védas.

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 : conformément au décret n°4-469 du 3 juin 1994, le rejet au réseau d'assainissement d'eaux souterraines qui ne génèrent pas d'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 au réseau d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de vidanges des 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.

## **III - Assainissement - eaux pluviales**

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés, permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet.

Concernant les dispositions de rétention/évacuations des eaux pluviales, les règles suivantes sont applicables :

### **- pour tous les terrains dont la superficie est supérieure à 4 000 m<sup>2</sup> :**

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

Ces dispositifs de stockage imperméable peuvent être conçus à partir de différentes techniques (bassins de rétention, chaussées réservoir sous parking et voirie d'accès, noue ou fossé, toit plat,...). Ils doivent faire l'objet d'un pré

dimensionnement sur la base d'un volume à stocker de 100 litres/m<sup>2</sup> imperméabilisé avec un débit de fuite de 7 l/s/ha imperméabilisé.

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

- **dans les autres cas :**

Les aménagements des terrains doivent être prévus pour que les eaux de pluie ruisselant sur les surfaces imperméabilisées soient rejetées vers le système d'évacuation des eaux pluviales. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du Code Civil.

Toutes les précautions utiles devront être prises pour que les rejets d'eaux pluviales ne constituent pas une source de contamination de l'aquifère. En particulier :

- les réseaux pluviaux ne seront pas évacués dans le sous-sol, que ce soit par le moyen d'ouvrages ou de cavités naturelles ;
- aucun raccordement de rejet résiduaire qu'elle qu'en soit la nature ne sera effectué dans ces réseaux ;

Les aires de lavage seront recouvertes d'un revêtement étanche ;

Les eaux de lavage subiront un traitement par un débourbeur-séparateur d'hydrocarbure correctement dimensionné, avant leur rejet dans le réseau collectif.

### **V – Electricité – Téléphone - Télédistribution**

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution ainsi que tous les réseaux doivent être établis en souterrain.

## **ARTICLE 5AU 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE 5AU 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions peuvent être implantées librement par rapport aux espaces publics.

## **ARTICLE 5AU 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1 - Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives d'au moins 5 mètres ou implantées en limites séparatives.

Les équipements techniques d'infrastructures peuvent être implantés différemment suivant leur caractère.

2 - Les installations et dépôts visés aux articles R 442-2 et R 443-1 du Code de l'Urbanisme doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites séparatives d'au moins 5 mètres de largeur.

Les constructions de moins de 2m<sup>2</sup> doivent respecter les dispositions du PLU.

## **ARTICLE 5AU 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR ACTE AUTHENTIQUE**

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

## **ARTICLE 5AU 9 EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 50 % de la superficie du terrain d'assiette support de l'opération.

## **ARTICLE 5AU 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres hors-tout. Celle-ci est mesurée à partir, du terrain naturel ou dans le cas des lotissements susceptibles d'être autorisés, à partir de la plate-forme réalisée par le lotisseur et telle que remise au pétitionnaire.

Des hauteurs supérieures pourront être autorisées pour les constructions et ouvrages nécessitant des gabarits spéciaux et liés directement à l'activité. Dans ce cas, le projet architectural devra s'intégrer dans le site, et ne devra pas porter atteinte au caractère ni à l'environnement des lieux voisins.

## **ARTICLE 5AU 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des 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 R111-21 du code de l'urbanisme)

Les clôtures réalisées sous forme d'un mur ou d'un mur-bahut surmonté d'une lice sont limitées à 1.80 mètres de hauteur.

Les clôtures seront préférentiellement constituées d'une ossature métallique support d'un treillis soudé à maille droite 100\*50. La clôture ne pourra pas excéder une hauteur de 1,80 mètres. Un autre type de clôture pourra être proposé dans le cadre du projet architectural et devra être intégré au dossier de demande de permis de construire.

Les clôtures non pleines seront obligatoirement doublées de haies vives composées d'essences adaptées au climat local.

Les parties maçonnées des clôtures, en bordure des voies et emprises publiques, seront obligatoirement enduites des deux faces, d'une couleur s'apparentant à la tonalité des constructions existantes.

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

## **ARTICLE 5AU 12 STATIONNEMENT**

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

Pour les bureaux, commerces, et équipements publics, un local exclusivement destiné au stationnement des vélos, équipé d'arceaux de stationnement, sera réalisé. Sont à prévoir : 2 m<sup>2</sup> par tranche de 100 m<sup>2</sup> de SHON.

### **Réservation minimale:**

a) pour le fonctionnement de l'établissement, il doit être aménagé les surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules de livraison, de transport et de service, pour celui des visiteurs, et les surfaces nécessaires pour permettre à la fois le stationnement et les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules.

b) pour les établissements commerciaux (commerces courants) une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors oeuvre de l'établissement.

c) pour les constructions destinées aux bureaux : 1 place pour 75 m<sup>2</sup> de SHON.

d) pour les constructions destinées à l'artisanat, à la fonction d'entrepôt :  
1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de SHON.

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

2) En cas de contrainte d'ordre technique empêchant la réalisation matérielle des places réglementaires sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, le pétitionnaire pourra s'affranchir de ses obligations en matière de stationnement conformément à la réglementation en vigueur ».

La base de calcul pour déterminer le nombre d'emplacements pouvant se faire à partir des éléments fournis par la notice de sécurité liée à la demande d'autorisation ou de permis de construire.

### **ARTICLE 5AU 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Dans les opérations d'ensemble, au moins 10 % de la superficie totale de l'opération seront en espace libre paysagé.

Les espaces libres doivent représenter 10 % minimum de la surface de l'unité foncière. 50 % de ces espaces libres, ménagés en un seul tenant, doivent être laissés en pleine terre.

Dans l'hypothèse où un projet ne présente pas le minimum requis d'espaces libres en pleine terre, des mesures compensatoires peuvent être mises en œuvre avec les coefficients pondérateurs suivants :

- coefficient 0,5 pour les surfaces végétalisées possédant une épaisseur de terre d'au moins 1 mètre, y compris la couche drainante
- coefficient 0,3 pour les toitures et terrasses végétalisées présentant une épaisseur de terre d'au moins 0,50 mètre, y compris la couche drainante
- coefficient 0,2 pour les murs, les toitures et terrasses végétalisés.

Des haies vives destinées à masquer les divers dépôts -et installations doivent être créées à des emplacements judicieusement choisis. Le plan de masse des dossiers de demande de permis de construire devra les mentionner très précisément.

## **SECTION 3 - OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 5AU 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le C.O.S est fixé à 0,60.

# ZONE A

## Caractère de la zone

Cette zone correspond à la plaine cultivée. Elle est réservée au maintien et au développement d'activités agricoles et doit être protégée en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Seules sont autorisées dans cette zone, les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles et aux services publics ou d'intérêt collectif. Des parties sont soumises aux risques d'inondation. Elles sont délimitées dans le cadre du Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondations (PPRi) « Basse Vallée de la Mosson » approuvé le 18 février 2002.

Elle comprend un secteur qui se différencie du reste de la zone :

- Ap, secteur concerné par le périmètre de protection rapprochée des captages de Villeneuve-les -Maguelone et Maurin.

## SECTION I - NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS

**Préambule** – En bordure des RD612, RD613 et RD5, classées infrastructures de transport terrestre bruyante de catégorie 3, de la RD116E, classée infrastructure de transport terrestre bruyante de catégorie 4, par arrêté préfectoral n°2007/01/1066, de l'A9, classée infrastructure de transport terrestre bruyante de catégorie 1 et de la bretelle de l'échangeur de l'A9, classée infrastructure de transport terrestre bruyante de catégorie 2, par arrêté préfectoral n°2007/01/1065, en bordure de la ligne de tramway et de la de la LGV classées infrastructures de transport terrestre bruyante de catégorie 4 et 2, par arrêté préfectoral n°2007/01/1064, les bâtiments à construire devront bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux prescriptions déterminées en application de l'article 13 de la loi n° 92-1444 du 31.12.92 relative à la lutte contre le bruit. De plus, tout projet de rénovation ou restauration compris dans la zone de bruit, devra prendre en compte toute disposition technique pour que l'ambiance acoustique soit acceptable en tout point du bâtiment. Les textes cités sont présentés en annexe du présent règlement.

Une partie de la zone, repérée sur les plans de zonage du PLU, est située en zone inondable définie par le Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondations (PPRi) « Basse Vallée de la Mosson » approuvé le 18 février 2002. Dans cette partie de la zone s'appliquent des dispositions détaillées dans le PPRi. Il est nécessaire de se référer systématiquement au Plan de Prévention des Risques « Basse Vallée de la Mosson », (document annexé dans le PLU).

Afin de préserver les champs naturels d'écoulement et d'expansion des crues en bordure des ruisseaux, toute opération d'aménagement ou de construction nouvelle, tout remblai, toute clôture en dur est interdite sur une distance de 7,5 mètres par rapport à l'axe du ruisseau la « Signourie », délimité et repéré sur les plans de zonage du PLU.

Une partie de la zone est concernée par l'aléa faible de retrait-gonflement des argiles. Une partie de la zone est concernée par l'aléa moyen de retrait-gonflement des argiles. Les secteurs concernés sont précisés dans le rapport de présentation. Des dispositions constructives particulières (présentées en annexe du présent règlement) doivent être mises en oeuvre.

La zone A comprend des Espaces boisés classés (EBC) repérés aux documents graphiques, soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions du code forestier. Les EBC à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 et suivants et R 130.1 et suivants du code de l'urbanisme.

La loi n°95.101 du 2 février 1995 (renforcement de la protection de l'environnement) s'applique de part et d'autre de l'A9 et des RD 613 et RD612. Elle stipule qu'en dehors des espaces urbanisés de la commune, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre des RD 613 et RD612 et dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'A9, tel que reporté sur les plans de zonages du PLU. Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt public,
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension des constructions existantes.

Ces dispositions peuvent être supprimées si des règles concernant ces espaces, contenues dans le Plan Local d'Urbanisme, été justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Une partie de la zone est concernée par le périmètre d'étude du Contournement Ouest de Montpellier (COM). Toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations, dans ces bandes d'études, pourra faire l'objet d'un sursis à statuer, en vertu des dispositions de l'article L 111.10 du code de l'urbanisme.

## ARTICLE A 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

### Dans l'ensemble de la zone :

- 1 L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- 2 Les dépôts non liés à l'activité agricole, couverts ou non de quelques natures que ce soit ;
- 3 Les constructions à usage industriel, soumises ou non au régime des installations classées ;
- 4 Les installations et travaux suivants, visés à l'article R 442.2 du Code de l'urbanisme, parcs d'attractions, dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités, garages collectifs de caravanes ;
- 5 Les campings ;
- 6 Le stationnement isolé des caravanes ;
- 7 Toutes constructions ou installations qui ne sont pas nécessaires aux exploitations agricoles ou liées au service public et d'intérêt collectif, et notamment les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles prévues à l'article A 2 ;
- 8 La reconstruction à l'identique des constructions sinistrées, si la cause du sinistre est l'inondation.

De plus, dans le secteur Ap sont interdites :

- toutes les activités pouvant induire à priori une pollution de l'aquifère ;
- les décharges d'ordures ménagères, de déchets industriels, de déchets inertes, de déchets de déblais, de gravats de démolition ;
- tous les procédés de fabrication, tous les stockages mettant en œuvre des produits toxiques et dangereux (métaux lourds, solvants, phénols) ;
- les activités de fabrication, de transformation ou de commercialisation de produits chimiques ou phytosanitaires dangereux ;
- les activités relevant de l'industrie lourde, de la métallurgie, ou des traitements de surface ;
- les commerces et stockage d'hydrocarbures autres que ceux nécessaires à la réalisation d'une distribution ponctuelle sur le réseau routier ou autoroutier et au service d'installations existantes ;
- toute injection par forage, puisard artificiel ou naturel, vers la nappe ;
- les forages dont le prélèvement est supérieur à 8 m<sup>3</sup>/h à l'exception de ceux destinés à l'alimentation des collectivités publiques ;
- les cimetières.

Des dérogations pourront être accordées sous contrôle des autorités chargées de la Police des Eaux et de la D.D.A.S.S pour les circuits d'échangeur et les doublets géothermiques.

## **ARTICLE A 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**Dans les parties du territoire concernées par le Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondations (PPRi) « Basse Vallée de la Mosson »** approuvé par arrêté préfectoral le 18 février 2002, les constructions, aménagements et extensions doivent respecter les dispositions réglementaires du P.P.R.i « Basse Vallée de la Mosson », (document annexé au PLU).

### **Dans l'ensemble de la zone sont autorisées :**

1- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole à titre de logement ou pour entreposer le matériel agricole, les récoltes, ou pour abriter les animaux (à l'exclusion des élevages).

Toutefois, si un logement est créé, il devra être contigu au bâtiment d'exploitation de manière à créer une unité architecturale. La demande pourra être faite une seule fois à la date d'approbation du PLU.

2- les bâtiments liés aux activités d'élevage, à condition qu'ils soient implantés à une distance de 50 mètres minimum par rapport aux limites des zones urbaines et d'urbanisation future ;

3- les campings à la ferme, aire naturelle de camping, gîtes ruraux, à condition qu'ils soient complémentaires de l'activité agricole et aménagés dans le volume ou en extension limitée à 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire (une seule fois à la date d'approbation du PLU) des bâtiments existants ;

4- les serres à condition qu'elles soient liées à la production agricole.

5- Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient nécessaires à l'exploitation agricole ou liés au service public et d'intérêt collectif.

6- les constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages à condition qu'ils soient nécessaires ou liés au fonctionnement ou à l'exploitation du service public ferroviaire ;

7- La reconstruction des bâtiments sinistrés est limitée à la surface de plancher hors oeuvre brute et nette existant avant le sinistre.

8 - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

9- les ouvrages techniques liés au fonctionnement des services d'intérêt public de télécommunication à condition qu'il soit trouvé un accord préalable avec la commune compte-tenu du principe de précaution, de la localisation, des nuisances éventuelles et en vertu de la charte des bonnes pratiques signées avec la commune, (document annexé au présent règlement).

### **Par ailleurs, dans le secteur Ap :**

Tout projet doit satisfaire aux prescriptions des arrêtés préfectoraux portant sur la protection rapprochée des captages Flès Nord et Sud et Maurin. Notamment, le stockage des hydrocarbures est autorisé sous réserve que les stockages aériens soient équipées de cuvettes de rétraction d'un volume égal au volume stocké

et sous réserve que les stockages souterrains soient réalisés en forme maçonnée étanche et visitable, soit en cuves à double paroi. Les canalisations de transport d'hydrocarbures liées à ces stockages seront placées dans des caniveaux étanches et visitables.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

### **ARTICLE A 3      ACCES VOIRIE**

#### **I - Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les routes nationales 112 et 113 et l'autoroute A9.

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

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

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, si elles nécessitent la création d'accès direct sur les sections des routes nationales ou départementales désignées sur les plans.

#### **II - Voirie**

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

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

### **ARTICLE A 4      DESSERTE PAR LES RESEAUX**

**Eau potable** - Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes.

En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un forage, d'un captage ou puits particulier

pourra être exceptionnellement autorisé conformément à la législation en vigueur. Dans le cas où cette adduction autonome ne serait pas réservé à l'usage personnel d'une famille, une autorisation préfectorale pour l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue.

**Eaux usées** - Toute construction, ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être obligatoirement raccordée au réseau public, lorsqu'il existe, par des canalisations souterraines étanches. Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement du service d'assainissement applicable à la commune de Saint-Jean-de-Védas.

En l'absence de réseau public, 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.

Dans le cas de réhabilitation ou d'extension de bâtiments sur des parcelles non desservies, l'installation d'Assainissement Non Collectif existante devra être conforme à la législation en vigueur et suffisamment dimensionnée pour permettre la réalisation du projet. Lorsque celle-ci n'est pas conforme, le pétitionnaire devra proposer une nouvelle filière d'assainissement non collectif à mettre en œuvre pour son projet en fonction des contraintes du sol et du site. En tout état de cause, cette filière devra être conforme aux réglementations nationales et locales en vigueur.

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

**Eaux pluviales** - En l'absence de réseau, le constructeur sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié.

**Electricité et téléphone** - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

## **ARTICLE A 5            CARACTERISTIQUES DE TERRAINS**

En l'absence des réseaux publics d'assainissement des eaux usées et de distribution d'eau potable, la superficie et la configuration des terrains devront être telles qu'elles satisfassent aux exigences techniques en matière d'assainissement individuel et de protection des captages.



## **ARTICLE A 6            IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement actuel ou projeté des voies.

Ces dispositions ne sont pas applicables en cas d'extension ou d'aménagement de bâtiment existant ne respectant pas ces dispositions.

Néanmoins, les constructions devront respecter un recul de :

- 100 m. de l'axe de l'A9 ;
- 75 m. de l'axe des R.D. 612 et 613.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

## **ARTICLE A 7            IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Dans l'ensemble de la zone, les constructions nouvelles doivent être implantées à 5 mètres au moins des limites séparatives.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

## **ARTICLE A 8            IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les bâtiments non contigus bâtis sur une même propriété doivent être éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à 4 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

## **ARTICLE A 9            EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE A 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel est fixée à 10,00 mètres.

Le dépassement de cette hauteur maximale est admis pour les annexes fonctionnelles telles que silos, cheminées, antennes, ou pour des éléments ponctuels de superstructures.

En cas d'extension de bâtiments ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante.

## **ARTICLE A 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, 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 R 111-21 de Code de l'Urbanisme).

Les extensions, modifications ou aménagements des constructions existantes doivent avoir pour effet de conserver, d'améliorer ou de rendre à chaque bâtiment son caractère d'origine.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume. Les matériaux de couverture et de bardage, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures ne devront présenter aucune brillance (interdiction de plaques galvanisées brutes).

Les antennes paraboliques ne seront pas visibles depuis les voies ou espaces publics. Les équipements tels que les gaines, appareils de climatisation, de ventilation mécanique seront obligatoirement occultés de toutes perceptions visuelles depuis les voies ou les espaces publics.

Les compteurs de gaz devront être accessibles à tout instant. Les postes de transformations électriques devront être souterrains ou inclus ou accolés aux volumes bâtis existants. Dans ce dernier cas, ils devront être intégrés, si possible, à l'architecture du bâtiment auquel ils sont associés.

Les clôtures maçonnées sont interdites sauf si elles constituent un ensemble homogène avec le corps de ferme. En bordure des voies et emprises publiques, elles seront obligatoirement enduites des deux faces, d'une couleur s'apparentant à la tonalité des constructions. Les clôtures non pleines seront doublées de haies vives composées d'essences adaptées au climat local. Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

**ARTICLE A 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Non réglementé.

**ARTICLE A 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

**SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS****ARTICLE A 14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé

# ZONE N

## Caractère de la zone

Cette zone concerne les espaces naturels qu'il convient de protéger en raison 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 comprend en sept secteurs :

Na, qui correspond au secteur de l'A9 ;

Nb, correspondant à l'aire d'accueil des gens du voyage ;

Nc, correspondant à un secteur où sont déjà implantées des constructions à usage d'activités économiques ;

Nd, correspondant à un secteur où sont déjà implantés des équipements, culturels et sportifs ;

Np, correspondant à un secteur concerné par le périmètre de protection rapproché des captages de Maurin et de Villeneuve-les-Maguelone (Flès Nord et Flès Sud) ;

Ncp, correspondant à un secteur où sont déjà implantées des constructions à usage d'activités économiques, également concerné par le périmètre de protection rapproché des captages de Maurin et de Villeneuve-les-Maguelone (Flès Nord et Flès Sud).

## SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

**Préambule** – En bordure des RD612, RD613 et RD5, classées infrastructures de transport terrestre bruyante de catégorie 3, de la RD116E, classée infrastructure de transport terrestre bruyante de catégorie 4 par arrêté préfectoral n°2007/01/1066, de l'A9, classée infrastructure de transport terrestre bruyante de catégorie 1 et de la bretelle de l'échangeur de l'A9, classée infrastructure de transport terrestre bruyante de catégorie 2, par arrêté préfectoral n°2007/01/1065, de la LGV, classée infrastructure de transport terrestre bruyante de catégorie 2 par arrêté préfectoral n°2007/01/1064, les bâtiments à construire devront bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux prescriptions déterminées en application de l'article 13 de la loi n° 92-1444 du 31.12.92 relative à la lutte contre le bruit. De plus, tout projet de rénovation ou restauration compris dans la zone de bruit, devra prendre en compte toute disposition technique pour que l'ambiance acoustique soit acceptable en tout point du bâtiment. Les textes cités sont présentés en annexe du présent règlement.

Une partie de la zone, repérée sur les plans de zonage du PLU, est située en zone inondable définie par le Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondations (PPRi) « Basse Vallée de la Mosson » approuvé le 18 février 2002. Dans cette partie de la zone s'appliquent des dispositions détaillées dans le PPRi. Il est nécessaire de se référer systématiquement au Plan de Prévention des Risques « Basse Vallée de la Mosson », (document annexé dans le PLU).

Une partie de la zone est concernée par l'aléa faible de retrait-gonflement des argiles. Une partie de la zone est concernée par l'aléa moyen de retrait-gonflement des argiles. Les secteurs concernés sont précisés dans le rapport de présentation. Des dispositions constructives particulières (présentées en annexe du présent règlement) doivent être mises en oeuvre.

Afin de préserver les champs naturels d'écoulement et d'expansion des crues en bordure des ruisseaux, toute opération d'aménagement ou de construction nouvelle, tout remblai, toute clôture en dur est interdite sur une distance de 7,5 mètres par rapport à l'axe des ruisseaux dits des « Orts » et du « Pont de la Fuste », délimités et repérés sur les plans de zonage du PLU.

La zone N comprend des Espaces boisés classés (EBC) repérés aux documents graphiques, soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions du code forestier. Les EBC à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 et suivants et R 130.1 et suivants du code de l'urbanisme.

La loi n°95.101 du 2 février 1995 (renforcement de la protection de l'environnement) s'applique de part et d'autre de l'A9 et des RD 613 et RD612. Elle stipule qu'en dehors des espaces urbanisés de la commune, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre des RD 613 et RD612 et dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'A9, tel que reporté sur les plans de zonages du PLU. Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt public,
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension des constructions existantes.

Ces dispositions peuvent être supprimées si des règles concernant ces espaces, contenues dans le Plan Local d'Urbanisme, été justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. Dans ce cadre, les marges ont été

redéfinies à 35 mètres (au lieu de 75m.) au niveau de la zone Nb, en bordure de la RD612.

Une partie de la zone est concernée par le périmètre d'étude du Contournement Ouest de Montpellier (COM). Toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations, dans ces bandes d'études, pourra faire l'objet d'un sursis à statuer, en vertu des dispositions de l'article L 111.10 du code de l'urbanisme.

## **ARTICLE N 1 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

### **Dans l'ensemble de la zone :**

- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les dépôts non liés à une activité existante, couverts ou non de quelques natures que ce soit ;
- Toute construction, toute extension ou et tout aménagement, soumis ou non au régime des installations classées, non mentionnés à l'article N 2 ;
- Les installations et travaux suivants, parcs d'attractions, dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités, garages collectifs de caravanes ;
- les affouillements ou exhaussements des sols qui ne sont pas nécessités par l'aménagement ou l'extension d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé à l'article N 2 ;
- Les terrains de camping-caravanage, les parcs résidentiels de loisirs ;
- Le stationnement isolé des caravanes ;
- La reconstruction des constructions sinistrées si la cause du sinistre est l'inondation.

De plus en Np et Ncp, sont interdits :

- toutes les activités pouvant induire à priori une pollution de l'aquifère ;
- les décharges d'ordures ménagères, de déchets industriels, de déchets inertes, de déchets de déblais, de gravats de démolition ;
- tous les procédés de fabrication, tous les stockages mettant en œuvre des produits toxiques et dangereux (métaux lourds, solvants, phénols) ;
- les activités de fabrication, de transformation ou de commercialisation de produits chimiques ou phytosanitaires dangereux ;
- les activités relevant de l'industrie lourde, de la métallurgie, ou des traitements de surface ;
- les commerces et stockage d'hydrocarbures autres que ceux nécessaires à la réalisation d'une distribution ponctuelle sur le réseau routier ou autoroutier et au service d'installations existantes ;
- toute injection par forage, puisard artificiel ou naturel, vers la nappe ;

- les forages dont le prélèvement est supérieur à 8 m<sup>3</sup>/h à l'exception de ceux destinés à l'alimentation des collectivités publiques ;
- les cimetières.

Des dérogations pourront être accordées sous contrôle des autorités chargées de la Police des Eaux et de la D.D.A.S.S pour les circuits d'échangeur et les doublets géothermiques.

## **ARTICLE N 2 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

### **Dans l'ensemble de la zone sont autorisées :**

- L'extension et l'aménagement des constructions à usage d'habitation, légalement autorisées, à condition de ne pas créer de logements supplémentaires et que l'extension soit limitée à 40 m<sup>2</sup> de SHOB maximum. La demande pourra être faite une seule fois à partir de la date d'approbation du PLU.
- les décharges ou les installations de traitement des ordures ménagères, prévues au schéma départemental sous réserve d'une bonne intégration au site et après déroulement de la procédure spécifique ;
- les équipements d'infrastructures et ouvrages techniques qui y sont liés, à condition qu'ils soient d'intérêt public.
- les affouillements et exhaussements des sols autres que ceux nécessaires à l'exploitation agricole sont soumis à autorisation préalable et peuvent être éventuellement interdits.
- les constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages à condition qu'ils soient nécessaires ou liés au fonctionnement ou à l'exploitation du service public ferroviaire ;
- les ouvrages techniques liés au fonctionnement des services d'intérêt public de télécommunication à condition qu'il soit trouvé un accord préalable avec la commune compte-tenu du principe de précaution, de la localisation, des nuisances éventuelles et en vertu de la charte des bonnes pratiques signées avec la commune, (document annexé au présent règlement).

### **en secteur Na :**

Toutes constructions, occupations et utilisations des sols à condition qu'elles soient nécessaires à la gestion ou à l'exploitation du domaine autoroutier et sous réserve d'un avis favorable de la Direction Départementale de l'Action Sanitaire et Sociale responsable de la servitude AS 1.

### **en secteur Nb :**

Toutes constructions, occupations et utilisations des sols à condition qu'elles soient nécessaires à la réalisation de l'aire de grand passage des gens du voyage.

**en secteur Nd :**

Les équipements collectifs à condition qu'ils soient à vocation culturelle ou sportive (notamment les vestiaires, locaux techniques...etc liés aux équipements existants), ou cimetière.

**en secteur Nc et Ncp :**

L'aménagement et l'extension des constructions à usage d'activités économiques existantes, légalement autorisées, à condition que l'extension soit réalisée en contiguïté des bâtiments existants, qu'elle soit au plus égale à 50 % de la Surface Hors Oeuvre Brute (SHOB) existante à la date d'approbation du PLU et qu'il ne soit pas créé de logements supplémentaires. La demande pourra être faite une seule fois à partir de la date d'approbation du PLU.

**Par ailleurs, en secteur Nb, Np et Ncp :**

Tout projet est autorisé à condition de satisfaire aux prescriptions de l'arrêté préfectoral portant sur la protection rapprochée des captages de Villeneuve-les-Maguelone (Flès Nord et Sud) et Maurin. Notamment, le stockage des hydrocarbures est autorisé sous réserve que les stockages aériens soient équipés de cuvettes de rétraction d'un volume égal au volume stocké et sous réserve que les stockages souterrains soient réalisés en forme maçonnée étanche et visitable, soit en cuves à double paroi. Les canalisations de transport d'hydrocarbures liées à ces stockages seront placées dans des caniveaux étanches et visitables.

<b>SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL</b>
--

**ARTICLE N 3      ACCES ET VOIRIE**

**I -Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les routes nationales 112 et 113 et l'autoroute A9.

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



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

Les occupations et utilisations du sol seront interdites si elles nécessitent la création d'accès direct sur les sections des routes nationales ou départementales désignées sur le plan.

## **II - Voirie**

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

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

## **ARTICLE N 4      DESSERTE PAR LES RESEAUX**

**Eau potable** - Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes. En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un forage, d'un captage ou puits particulier pourra être exceptionnellement autorisé conformément à la législation en vigueur. Dans le cas où cette adduction autonome ne serait pas réservée à l'usage personnel d'une famille, une autorisation préfectorale pour l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue.

**Eaux usées** - En l'absence de réseau public, les eaux usées devront être traitées et évacuées par des dispositifs particuliers conformes à la législation en vigueur.

**Eaux pluviales** - En l'absence de réseau, le constructeur sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié.

**Electricité et téléphone** - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés dans la mesure du possible en souterrain.

## **ARTICLE N 5      CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

En l'absence des réseaux publics d'assainissement des eaux usées et de distribution d'eau potable, la superficie et la configuration des terrains devront

être telles qu'elles satisfassent aux exigences techniques en matière d'assainissement individuel et de protection des captages.

## **ARTICLE N 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **Dans l'ensemble de la zone sauf en Na et Nb :**

Les constructions doivent être implantées au-delà à des marges de recul indiquées ci-après:

- 100 mètres de l'axe de l'Autoroute A9 ;
- 75 mètres de l'axe des routes départementales 612 et 613 ;
- 25 mètres de l'axe de la route départementale 116<sup>e</sup> ;
- 35 mètres de l'axe de la route départementale 132 (déviation entre RD. 5 et Rieucoulon) ;
- 15 mètres de l'axe des autres voies.

### **Pour le secteur Na :**

Les constructions pourront s'implantées librement par rapport aux voies publiques.

### **Pour le secteur Nb :**

Le recul minimal est de 5 mètres par rapport à l'alignement de la RD 116 et de 35 mètres par rapport à la limite de la RD 612.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

## **ARTICLE N 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

## **ARTICLE N 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR ACTE AUTHENTIQUE**

Les bâtiments non contigus doivent être éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à 4 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

## **ARTICLE N 9      EMPRISE AU SOL**

Non réglementée

## **ARTICLE N 10      HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Pour les constructions admises dans la zone la hauteur maximale est fixée à 7.50 mètres.

La hauteur maximale des extensions n'excèdera pas celle des bâtiments existants.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

## **ARTICLE N 11      ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, 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 R 111-21 de Code de l'Urbanisme).

Les extensions de construction doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et du paysage.

Les antennes paraboliques ne seront pas visibles depuis les voies ou espaces publics. Les équipements tels que les gaines, appareils de climatisation, de ventilation mécanique seront obligatoirement occultés de toutes perceptions visuelles depuis les voies ou les espaces publics.

Les compteurs de gaz devront être accessibles à tout instant. Les postes de transformations électriques devront être souterrains ou inclus ou accolés aux volumes bâtis existants. Dans ce dernier cas, ils devront être intégrés, si possible, à l'architecture du bâtiment auquel ils sont associés.

Les clôtures devront être constituées d'un grillage d'une hauteur maximale de 2 mètres, doublé d'un écran végétal composé d'essences adaptées au climat local. Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

## **ARTICLE N 12      STATIONNEMENT**

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

## **ARTICLE N 13      ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES                                  CLASSES**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

<b>SECTION 3 - OCCUPATION DU SOL</b>
--------------------------------------

## **ARTICLE N 14      COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.