

B - LES CHOIX RETENUS PAR LA MUNICIPALITE POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

1 – Aménager le secteur de Roquefrais

La municipalité souhaite maîtriser la croissance démographique pour atteindre 10000 habitants en 2015. Roquefrais sera le principal secteur d'urbanisation de la commune durant les prochaines années. Situé dans le prolongement du centre ancien et des quartiers plus récents, desservi par la ligne 2 du tramway, le nouveau quartier de Roquefrais s'inscrit dans un plan de référence général compris entre la RD 613, le Rieucoulon, l'avenue de Librilla et l'A9, intégrant ainsi le contournement Ouest en cours d'étude par les Services de l'Etat. Ce plan d'ensemble, établi à l'initiative de la commune, permettra d'une part de répondre aux besoins en matière d'habitat, de commerces et de services de proximité et d'autre part, il intégrera les équipements de superstructure nécessaires à la ville et complétera le dispositif de desserte en privilégiant les circulations douces. Il prévoira également une transition entre la ville à l'ouest et les zones d'activités à l'Est.

Le site de Roquefrais fera l'objet d'opérations d'aménagement successives sur la base du schéma d'ensemble. Le mode opératoire choisi, la zone d'aménagement concertée, (ZAC), permettra d'assurer les développements en matière de logements, d'équipements et de desserte en intégrant les charges foncières tout comme les coûts correspondant aux voiries et réseaux divers ainsi qu'aux équipements de superstructures.

La ZAC d'une trentaine d'hectares correspond à la première opération d'aménagement. Elle est classée en zone 3AU au PLU. Au total, au maximum 1900 logements y sont prévus (habitat collectif, groupé et intermédiaire et habitat individuel). A terme, (environ 15 ans), la ZAC pourra accueillir une population d'environ 4500 habitants. L'opération qui pourra débuter en 2008/2009 sera phasée dans le temps pour permettre de gérer l'évolution démographique de la commune selon une expansion harmonieuse, de façon à prendre en compte les projets qui se réaliseront par ailleurs dans le village en adéquation notamment avec la ressource en eau potable (voir annexes sanitaires). Pour ce faire, une grande partie du site est classée en zone 1AU, ce qui correspond à de la réserve foncière : les terrains sont inconstructibles ; leur ouverture à l'urbanisation est conditionnée par une initiative publique, dans le cadre d'une modification ou d'une révision de PLU.

2 - Favoriser le renouvellement urbain

Pour éviter un étalement trop important de la ville, il importe de permettre l'évolution des parties actuellement bâties du territoire.

Conformément aux dispositions de la Loi SRU, les surfaces minimum de parcelles sont supprimées sauf dans le cas des parcelles en assainissement autonome.

Le Plan Local d'Urbanisme met en place plusieurs mesures favorisant le réinvestissement dans le tissu urbain du centre-ville :

- Dans le centre ancien (1Ua), la disposition visant à limiter l'emprise au sol des constructions à l'existant est maintenue car le centre ancien est déjà très dense. Néanmoins, les surélévations des bâtiments sont possibles à condition de ne pas dépasser la hauteur maximale, (en 1Ua, 11,50 mètres ou 13 mètres pour les bâtiments à usage d'équipement collectif) ;
- La zone 1Ub (les faubourgs) est étendue à une partie de l'îlot de la cave coopérative, aux habitations situées entre le carrefour de l'avenue de la Libération et de la RD 613, et entre l'avenue de la Libération et l'avenue Clemenceau. Ces

secteurs correspondent aux extensions du centre ancien. La disposition visant à interdire, en zone 1Ub, les extensions est supprimée. Dans ce secteur, l'implantation en limite séparative est autorisée.

- Dans la zone pavillonnaire, le Coefficient d'occupation du sol (COS) est porté à 0,6.

Un périmètre d'étude est institué dans le centre ancien et de part et d'autre de la RD613. Il peut permettre à la commune d'exercer le sursis à statuer, de façon à favoriser les projets permettant de valoriser le tissu existant et d'optimiser les espaces urbanisés.

Par ailleurs, plusieurs opérations d'aménagement sont projetées :

- sur l'ancien stade Grimal, directement desservi par la RD613 ;
- sur le site de l'ancien foyer rural.

En dehors du secteur de Roquefraise, aucune zone d'urbanisation future n'est créée. Les zones d'urbanisation future du POS précédent sont maintenues car certaines ne sont pas aménagées avec l'ensemble des équipements nécessaires. Dans ces zones, des terrains non bâtis pourront également faire l'objet d'opération d'ensemble, comme à la Combe par exemple (zone 2AUC).

3 - Diversifier l'habitat et assurer son équilibre social

La municipalité souhaite poursuivre une diversification de l'habitat pour répondre à des besoins en logements de la part d'une population variée.

La réglementation urbaine mise en place par le PLU permet la création de différents types de logements :

- dans l'ensemble de la zone urbaine (2U), le COS de 0,6 et la hauteur maximale de 9 mètres permettent la réalisation de petits immeubles bas. Les prospectus maintenus limiteront les gênes pour les parcelles voisines ;
- La réalisation de bâtiments à 2 étages plus un attique est autorisée dans les faubourgs (1Ub), tout en respectant la morphologie du tissu urbain des faubourgs.

Par ailleurs, dans la ZAC de Roquefraise, les typologies suivantes seront développées : habitat collectif, groupé et intermédiaire et habitat individuel en respectant les intensités prévues par le SCOT, à savoir : une partie en extension urbaine de niveau A (plus de 50 logements à l'hectare) et une autre partie en extension urbaine de niveau B (plus de 30 logements à l'hectare).

4 - Conforter le développement économique

A Saint-Jean-de-Védas, les entreprises pourront s'implanter dans l'extension projetée de la ZAC Marcel Dassault, dont l'aménagement est géré par l'Agglomération de Montpellier dans le cadre de ses compétences en matière de développement économique.

Les implantations de commerces, services, artisanat ou petite industrie sont admises dans l'ensemble de la zone urbaine, dès lors que les activités exercées sont compatibles avec la vie urbaine.

Par ailleurs en liaison avec le tramway, la réglementation liée au stationnement est assouplie en faveur du commerce et de l'artisanat en centre-ville : aucune place de stationnement n'est exigée pour les commerces de moins de 100 m².

Dans le cadre du réinvestissement urbain, un périmètre d'étude est institué dans les zones d'activités situées à proximité du COM et du tramway. Il permettra à la municipalité d'exercer le sursis à statuer pour favoriser les projets plus urbains et allant dans le sens d'une meilleure rationalisation des espaces d'activités économiques.

5 - Augmenter l'offre en équipements et services

L'offre en équipements est bonne. Cependant les équipements scolaires existants doivent être améliorés et complétés.

L'extension des équipements scolaires existants ainsi que la réalisation d'un groupe scolaire (4 classes de maternelle et 6 classes de primaire) sont prévus pour accompagner la croissance.

La municipalité souhaite également réaliser un gymnase.

Le nouveau découpage du collège pour Saint-Jean-de-Védas et Lavérune répond aux besoins à l'horizon du PLU. La commune poursuivra ses efforts pour l'accueil d'un Lycée.

L'Aménagement d'un espace vert est prévu dans l'ancienne carrière de la Peyrière.

Pour être en conformité avec le schéma départemental des gens du voyage, la commune va réaliser une aire de grand passage des gens du voyage. Un secteur indicé « b » est réservé à cet équipement dans la zone naturelle.

Réseaux (voir annexes sanitaires)

Eau potable :

L'extension des réseaux est prévu dans les nouveaux quartiers.

L'ouverture à l'urbanisation de la ZAC de Roquefraisie sera phasée de manière à respecter le schéma directeur d'adduction d'eau potable qui prévoit 10 000 habitants en 2015.

Les captages d'eau potable de Maurin et Villeneuve-les-Maguelone sont protégés par un zonage spécifique, qui reprend le périmètre de protection rapprochée déterminé par arrêté préfectoral.

Eaux usées

L'extension des réseaux est prévu dans les nouveaux quartiers.

Eaux pluviales

Dans toutes les zones, des préconisations sont données pour limiter l'imperméabilisation des parcelles. Dans le cadre de constructions nouvelles, les terrains d'assiette doivent posséder, selon les zones, au minimum 10 % ou 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 (surfaces végétalisées possédant une épaisseur de terre d'au moins 1 mètre, toitures et terrasses végétalisées...). Des emplacements réservés sont également inscrits au PLU pour la création de bassins de rétention, aux endroits qui jouent naturellement ce rôle. Par ailleurs, un schéma d'assainissement pluvial va être réalisé.

6 - Améliorer le fonctionnement urbain et conforter le rôle du centre

Il s'agit principalement d'augmenter le confort des piétons et cyclistes dans l'ensemble du périmètre urbain.

Plusieurs aménagements sont projetés pour relier les pôles de vie et les transports en communs, et notamment dans la ZAC de Roquefraisie.

L'avenue de Librilla (RD 116^E), sera un boulevard urbain d'entrée de ville, animé par la voie du tramway. Elle permettra de relier la carrière de la Peyrière, la piscine Amphitrite et les stations de tramway Saint-Jean-le-Sec et Ortet-centre ville au centre-ville. Un mail reliant le quartier de l'Ortet à la carrière de la Peyrière sera également créé.

La desserte de l'ensemble du quartier sera assurée par un réseau de voies reprenant la trame viaire existante, celle des chemins et des sentiers qui composent le site.

Dans la traversée de ville, la RD612, qui correspond au Contournement Ouest de Montpellier (COM), va être requalifiée. Elle sera aménagée de façon à créer des espaces urbains qui permettront de relier Montpellier et Saint-Jean-de-Védas. Un pôle d'échange multimodal est prévu au croisement du COM et du tramway. Il s'agit de créer, dans la continuité du terrain naturel, un « carrefour place » assurant l'articulation avec le tramway, le centre commercial et le quartier de Roquefraisie.

Parallèlement, la municipalité a lancé une étude sur les zones 30. Cette étude sera l'occasion de requalifier les voies existantes de manière à limiter la vitesse et développer les liaisons douces. Dans ce cadre, la requalification de la RD613 sera envisagée.

7 - Préserver les éléments constitutifs du paysage et du patrimoine de la commune

- Le patrimoine naturel

Il s'agit notamment de :

- **la ripisylve de la Mosson**, classée en zone naturelle (N) et protégée par une inscription en Espace Boisé Classé (EBC) ;
- **le Bosc** : cette partie du territoire est classée en zone naturelle (N). De plus, **les parcelles qui ont fait l'objet de reboisement au sud du territoire communal** sont protégées par une inscription en Espace Boisé Classé (EBC) ;
- **les parcs des domaines** : le Terral, le Mas de Grille, la Lauze.
- **La vallée du Rieucoulon, classée en zone agricole.**

Dans les zones agricoles, seules les constructions nécessaires à l'activité agricole sont autorisées.

Dans les zones naturelles, seules les extensions limitées des constructions à usage d'habitation et des activités existantes sont autorisées.

- Le patrimoine paysager :

Dans le quartier de la Fermaude, (pointe nord du territoire communal), on trouve des maisons sur de grandes parcelles arborées. Les élus souhaitent maintenir le cadre paysager de ce quartier.

- Le patrimoine bâti

En ce qui concerne la préservation du patrimoine architectural du centre ancien, le PLU intègre à l'article 11 (aspect extérieur des constructions) du règlement des secteurs 1Ua, 1Ub et 1Uba correspondant au centre ancien et aux faubourgs, des prescriptions visent à favoriser la conservation du caractère du bâti ancien.

- le patrimoine archéologique

La commune présente un patrimoine archéologique important. L'inventaire et la carte des sites sont annexés au présent rapport.

Toute demande de permis de construire, certificat d'urbanisme, lotissement, ZAC, installations et travaux divers concernant lesdits secteurs, sera transmise pour avis au Conservateur Régional de l'Archéologie.

C - JUSTIFICATIONS DE LA DELIMITATION DES ZONES ET DES REGLES DU PROJET DE PLU

1. LES MODIFICATIONS APPORTEES AU PRECEDENT POS : ZONAGE ET REGLEMENT

1.1. ZONES URBAINES ET A URBANISER

Le zonage du précédent POS

Le POS précédent comprenait plusieurs zones constructibles :

- la zone UA correspondant au centre ancien. Elle était composée de plusieurs secteurs : UAa, pour le noyau ancien, UAb, pour les faubourgs, UAc, pour les équipements communaux ;
- la zone UDa, correspondant aux extensions réalisées depuis le début du 20^e siècle sous forme d'habitat diffus et de lotissements. La zone UD comprend également la zone d'aménagement concerté (ZAC) de l'Ortet.

Depuis la loi SRU, les intitulés de zones ont changé :

La zone urbaine correspondant au centre ancien est appelée « 1U ». Les secteurs sont maintenus : 1Ua pour le noyau ancien, 1Ub, pour les faubourgs, 1Uc, pour les équipements communaux.

La zone urbaine correspondant aux extensions récentes est appelée « 2U ».

La zone 2U correspond à la zone récente la plus importante en superficie (ancienne UDa).

La zone urbaine correspondant aux zones d'activités économiques est appelée 3U.

Le périmètre de la ZAC Marcel Dassault est classé en zone 4U.

Les zones à urbaniser : NA, deviennent AU.

Les réserves foncières, anciennement appelées 1NA sont appelées 1AU.

La zone d'urbanisation future à vocation principale d'habitat, anciennement appelées 2NA sont appelées 2AU.

La ZAC de Roquefraisie est classée en zone 3AU.

Les zones d'urbanisation future à vocation d'activités économiques, anciennement appelées 4NA sont appelées 4AU.

L'extension de la zone d'activités Marcel Dassault est classée en 5AU.

Les principes de réorganisation du zonage

Les zones urbanisées U :

La zone 1Ua correspond à l'ancienne zone UAa.

Dans le secteur 1Ub, un sous-secteur est créé correspondant au périmètre d'influence du tramway (1Uba). La zone 1Uba est étendue à une partie de l'îlot de la cave coopérative, aux habitations situées entre le carrefour de l'avenue de la Libération et de la RD 613, et entre l'avenue de la Libération et l'avenue Clemenceau. Ces secteurs correspondent aux extensions du centre ancien.

Le secteur correspondant à la ZAC de l'Ortet est appelé 1Ud. Des sous-secteurs sont créés pour intégrer le règlement et le plan d'aménagement de la ZAC de l'Ortet : 1Ud1, 1Ud2, 1Ud3 (à vocation d'habitat), 1Ud4 et 1Ud5 (à vocation d'activités).

Dans la zone 2U, deux secteurs sont créés correspondant au périmètre d'influence du tramway (2Ua) et à la partie de la zone touchée par les périmètres de protection des captages (2Up).

Dans la zone urbaine à vocation d'activités économiques (3U), des secteurs sont créés pour intégrer le règlement et le plan d'aménagement des ZAC : 3Ua pour la ZAC de la Condamine et 3Ub pour la ZAC du Mas de Grille.

Dans la zone 4U (ZAC Marcel Dassault 1), des secteurs sont créés pour intégrer le règlement et le plan d'aménagement de la ZAC : 4U1, 4U2 et 4U3.

Les zones de développement urbain : AU

Pour prendre en compte les espaces naturels et agricoles définis par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), sont reclassées en zone naturelle :

- La zone 1NAb de Mamermonde
- Une partie de la zone d'activités économique (IVNA) du Rieucoulon. Ce reclassement prend également en compte le risque d'inondation. Les terrains concernés par l'aléa fort sont « sortis » de la zone d'activités. Des prescriptions particulières (liées à l'aléa) s'y appliquent (voir prise en compte du PPRI).
- La zone IINAc qui accueille plusieurs activités économiques au nord-ouest de la ville
- La zone 4AU à l'ouest du territoire communal.

Dans les zones d'urbanisation future à vocation d'habitat, les secteurs sont maintenus pour le quartier de la Fermaude. Ils permettent de différencier le secteur en assainissement autonome (2AUa1) et celui raccordé au réseau d'assainissement (2AUa2).

Des secteurs permettent de localiser les zones d'urbanisation future : 2AUb (Sigaliès) au sud-ouest de la ville et 2AUc (la Combe) au sud de la ville.

Une partie des terrains initialement classés en réserve foncière (INAA, INAc, et INAd) sont classés en 3AU car ils correspondent à la ZAC de Roquefraisie. Dans la zone 3AU, (ZAC de Roquefraisie) des secteurs sont créés pour prendre en compte le règlement et le plan d'aménagement de la ZAC : 3AUa, 3AUb, 3AUc et 3AUd.

Dans la zone 4AU, deux secteurs sont créés : l'un pour les zones touchées par les périmètres de protection des captages (4AUb) ; l'autre pour les zones qui ne sont pas touchées par les périmètres de protection des captages (4AUa).

Le tracé de l'extension de la zone d'activités Marcel Dassault (5AU) est revu pour prendre en compte le relief, (voir en détail dans les Orientations d'aménagement pièce 2b. du PLU).

Dans l'ensemble des zones, le domaine ferroviaire ne fait pas l'objet d'un zonage spécifique. Le fonctionnement du service public ferroviaire nécessite des constructions ou des équipements et outillages dont l'implantation, l'emprise au sol, la hauteur, l'environnement libre sont commandés par des impératifs techniques et sécuritaires de l'exploitation ferroviaire. Ainsi, des dérogations sont apportées dans le règlement des zones concernées pour tenir compte des spécificités ferroviaires.

Les modifications apportées au règlement

Les objectifs du PLU : conformément à la loi SRU, le PLU a pour objectif de favoriser le renouvellement urbain et de permettre l'évolution du tissu existant, notamment dans les faubourgs, en continuité du centre ancien.

Zones urbaines à vocation principale d'habitat : 1U et 2U

Il est précisé qu'une partie des zones est concernée par

- des zones de bruit ;
- par le risque de retrait-gonflement des argiles ;
- par le risque d'inondation
- par des espaces boisés classés
- des périmètres d'étude.

article 1 :

Au POS précédent, dans le secteur 1Ub, pour les parcelles déjà bâties, seules les extensions étaient autorisées. Cette disposition est supprimée pour favoriser le renouvellement urbain.

Le règlement de la ZAC de l'Ortet est repris dans les secteurs 1Ud 1 à 5. Il est précisé qu'en 1Ud 1, 1Ud 2 et 1Ud 3, sont interdites les constructions à usage d'activités non liées directement au fonctionnement du quartier.

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

article 2 : Il est précisé que 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, (le document annexé au présent règlement).

article 3 : dans le POS précédent, en UA les impasses ne devaient pas desservir plus de 50 logements et en UD les impasses ne devaient pas desservir plus de 20 logements. Dans le PLU, il est précisé que les voies doivent déboucher à chacune de leurs extrémités et que les impasses ne doivent pas dépasser 50 mètres et desservir au maximum 7 constructions.

article 4 : dans le PLU, le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire. Dans le POS précédent, l'assainissement autonome était autorisé en cas d'impossibilité technique de se raccorder au réseau. Cette disposition est supprimée en accord avec la réglementation en vigueur.

article 5 : dans le PLU, la taille minimum pour les terrains à bâtir n'est plus réglementée conformément aux dispositions de la loi SRU.

Dans le POS précédent, il était autorisé deux logements au maximum (dont l'un présentant une surface égale ou inférieure à 50m²). Cette disposition est supprimée en accord avec les lois en vigueur.

article 6 : dans le POS précédent, dans les faubourgs (UAb) et les extensions récentes (UD), le recul minimal était de 5 mètres par rapport à l'alignement. En UD, des implantations différentes étaient autorisées lorsque le projet jouxte une construction existante et dans les opérations d'ensemble. Cette disposition est maintenue en zone 2U du PLU. Pour permettre une évolution du tissu existant et pour sauvegarder le caractère du tissu urbain existant dans les faubourgs (1Ub), l'alignement est rendu obligatoire. Néanmoins, des implantations différentes peuvent être autorisées lorsque le projet jouxte une construction existante ou en cas d'opérations groupées.

De plus, il est précisé que :

- les aménagements ou surélévations des bâtiments implantés en deçà des marges indiquées peuvent être réalisés dans le même alignement ;
- pour les piscines enterrées non couvertes l'implantation par rapport aux voies n'est pas réglementée.
- Les constructions de moins de 2m² doivent respecter les dispositions du PLU.

article 7 : Dans le centre ancien, le POS précédent les implantations n'étaient autorisées qu'à l'identique. Dans les quartiers récents (UD), les constructions devaient être implantées en respectant une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché devait être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($H/2 = L$).

Dans le PLU, dans le centre ancien et dans les faubourgs 1Ub et 1Uc, les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou bien, 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 ($H/2 = L$). Dans les quartiers récents, les dispositions du POS sont maintenues.

Il est précisé que :

- Les constructions de moins de 2m² doivent respecter les dispositions du PLU ;
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

Dans le quartier de l'Ortet (1Ud), le règlement reprend celui de la ZAC.

article 8 : Les dispositions du POS sont maintenues dans le PLU.

Il est précisé que ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire. Dans le quartier de l'Ortet (1Ud), le règlement de la ZAC est repris.

article 9 : En 1Ua, la disposition du POS prévoyant que l'emprise au sol des constructions est limitée aux emprises actuelles des constructions existantes est maintenue, pour éviter de densifier le centre ancien, déjà dense.

article 10 : dans le PLU, seule la hauteur maximale des constructions est réglementée conformément à la réglementation en vigueur. Dans le centre ancien et les faubourgs, le POS limitait la hauteur en faisant référence à la construction existante ou aux constructions avoisinantes. Dans les faubourgs, dans les parcelles non bâties, et dans le secteur réservé aux équipements, les nouvelles constructions pouvaient atteindre 8,50 mètres.

Pour permettre une évolution du tissu existant et pour sauvegarder le caractère du tissu urbain existant, dans le PLU, la hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, est fixée à 11,50 mètres dans le centre ancien (1Ua) ; à 10 mètres dans les faubourgs et le secteur des équipements. Toutefois, dans les faubourgs, la hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, pourra atteindre 13,50 mètres ; à condition de créer un dernier niveau en retrait par rapport au nu de la façade.

Dans la zone d'habitat récent, les constructions ne devaient pas dépasser 7,50 m. à l'égout. Seule la hauteur totale est réglementée dans le PLU, elle est de 9 mètres pour prendre en compte la toiture.

article 11 : Dans le PLU, dans le centre ancien et les faubourgs (1Ua et 1Ub), la réglementation, plus détaillée que dans le POS, vise à favoriser la conservation du caractère du bâti ancien.

Dans l'ensemble des zones urbaines, des préconisations sont données pour l'intégration des climatiseurs, des antennes paraboliques ou des compteurs.

Il est précisé que 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).

Dans le PLU, la hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 1,80m. ; elle ne devait pas excéder 1,70 m. au POS précédent dans la zone UC et n'était pas réglementée dans le centre ancien. Il est précisé que les clôtures sont soumises à autorisation préalable.

Dans le quartier de l'Ortet (1Ud), le règlement des différents secteurs de la ZAC est repris.

article 12 : dans le POS précédent, dans le centre ancien comme dans les quartiers plus récents, il était demandé 2 places par logements et l'équivalent de 60% de la surface des commerces ou bureau. Dans le PLU,

Il est également précisé que : 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 m² par tranche de 100 m² de SHON et pour la réalisation de locaux vélos, au minimum 5 m².

Dans le PLU, dans les quartiers récents, il est demandé :

- 1 place de stationnement pour les logements ayant une surface de plancher hors oeuvre nette inférieure à 60 m²
- 2 places de stationnement pour les logements ayant une surface de plancher hors oeuvre nette supérieure à 60 m², (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.

Néanmoins, cette règle ne s'applique pas pour les locaux à usage commercial, artisanal ou de service de moins de 100 m² de SHON pour lesquels aucune place de stationnement n'est exigée.

Dans l'aire d'influence du tramway, ces exigences passent à 1 place par tranche de 70 m² de SHON pour les logements avec, au maximum, deux places par logement ; pour les constructions à usage de bureau, service, activité : une place de stationnement par tranche de 250 m² de SHON ; pour les commerces dont la surface de vente est inférieure à 200 m², aucune place de stationnement n'est exigée.

article 13 : dans le PLU, afin de limiter l'imperméabilisation, il est précisé que : 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 (toitures terrasses plantées, surfaces végétalisées possédant une épaisseur de terre d'au moins 1 mètre), peuvent être mises en œuvre avec des coefficients pondérateurs.

article 14 : Dans le POS précédent, le COS était de 0,30 en UD, sauf pour les petites parcelles et les constructions à usage para-hospitalier (0,50) et dans les opérations d'ensemble de 2 hectares minimum (0,40). Afin de favoriser le réinvestissement urbain, il passe dans le PLU, à 0,50, dans l'ensemble de la zone 2U.

Les zones urbaines à vocation d'activités économiques : zones 3U et 4U

Ces zones sont réservées aux activités économiques. La zone 3U comprend deux secteurs : 3Ua, correspond à la ZAC Devès de la Condamine et 3U b, correspond à la ZAC du Mas de Grille. La zone 4U correspond à l'ex-ZAC des DEVES D'EMPENE devenue « Marcel DASSAULT 1 ». En 4U, l'ensemble des articles reprennent les dispositions du règlement de la ZAC.

Il est précisé qu'une partie des zones est concernée par

- des zones de bruit ;
- par le risque de retrait-gonflement des argiles ;
- par le risque d'inondation
- des périmètres d'étude.

articles 1 et 2 : Dans le POS, les extensions des constructions existantes étaient limitées à 10% de la surface existante ou 40 m² maximum. Les constructions à usage d'habitation liées au gardiennage des activités étaient autorisées.

Dans le PLU, les extensions des constructions existantes ne sont pas particulièrement limitées, (elles doivent respecter l'ensemble des règles de la zone). Les constructions à usage d'habitation sont interdites.

Dans le POS les dispositions correspondant aux prescriptions des arrêtés préfectoraux portant sur la protection rapprochée des captages n'étaient pas indiquées. Elles sont introduites dans le PLU (zone 3U).

Dans la zone 4U, les constructions à usage hôtelier sont interdites.

article 3 : Dans le PLU, il est précisé que les voies doivent déboucher à chacune de leurs extrémités et que les impasses ne doivent pas dépasser 50 mètres et desservir au maximum 7 constructions.

articles 6, 7 et 8 : les règlements des ZAC sont repris dans les différents secteurs et la zone 4U.

Article 9 : l'emprise au sol n'est plus réglementée.

article 11 : Dans le PLU, la réglementation est plus détaillée que dans le POS.

articles 10, 11, 12, 13 et 14 : les règlements des ZAC sont repris dans les différents secteurs et la zone 4U.

article 13 : dans le PLU, afin de limiter l'imperméabilisation, il est précisé que : 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 (toitures terrasses plantées, surfaces végétalisées possédant une épaisseur de terre d'au moins 1 mètre), peuvent être mises en œuvre avec des coefficients pondérateurs.

article 14 : il est précisé que le COS ne s'applique pas aux constructions nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

Les réserves foncières : zone 1AU

Cette zone ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'après une modification ou une révision du PLU. Le règlement de la zone n'est donc pas défini sauf pour les constructions existantes. Dans le POS précédent, un secteur de réserve foncière avait vocation d'habitat, un autre vocation d'activités économiques, un autre, dans le secteur de Roquefraisse, vocation de « zone tampon » qui serait plus faiblement urbanisée. Le concept de la « zone tampon » est maintenue dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable avec le « parc habité ».

Seules sont autorisées :

- l'aménagement et l'extension des constructions existantes,
- 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 sous conditions.

Il est précisé qu'une partie des zones est concernée par

- des zones de bruit ;
- par le risque de retrait-gonflement des argiles ;
- par le risque d'inondation
- des périmètres d'étude.

articles 1 et 2 : Dans le POS, les extensions étaient limitées à 10% de la surface existante ou 40 m² maximum. Dans le PLU, seules l'extension des activités existantes est autorisée, (50 % de la Surface existante). Les constructions à usage d'habitation sont limitées à 40 m² maximum.

article 4 : Dans le PLU, il est précisé que les constructions doivent être raccordées aux réseaux d'eaux potable et d'eaux usées.

article 10 : Les constructions ne devaient pas dépasser 7,50 m. à l'égout. Seule la hauteur totale est réglementée dans le PLU, elle est de 9,50 mètres pour prendre en compte la toiture.

article 11 : Dans le PLU, les clôtures sont réglementée (max. 1,80 m.). Il est précisé qu'elles sont soumises à déclaration préalable. Des préconisations sont données pour l'intégration des climatiseurs, des antennes paraboliques ou des compteurs.

Zones d'urbanisation future à vocation principale d'habitat : 2AU

Dans le POS comme dans le PLU, les secteurs correspondent à la localisation des zones d'urbanisation future : 2AUa la Fermaude, 2AUb Sigaliès, 2AUC, la Combe.

Il est précisé qu'une partie des zones est concernée par

- des zones de bruit ;
- par le risque de retrait-gonflement des argiles ;
- par les marges de recul en bordure des ruisseaux.

articles 1 et 2 :

Les extensions des constructions existantes ne sont plus limitées. Comme toutes constructions, elles doivent respecter l'ensemble des règles de la zone.

Il est précisé que 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, (le document annexé au présent règlement).

article 3 : Dans le PLU, il est précisé que les voies doivent déboucher à chacune de leurs extrémités et que les impasses ne doivent pas dépasser 50 mètres et desservir au maximum 7 constructions, ce qui n'était pas réglementé dans le POS précédent.

article 4 : dans le PLU, le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire sauf pour la zone 2AUa1. Dans le POS précédent, l'assainissement autonome était autorisé en cas d'impossibilité technique de se raccorder au réseau. Cette disposition est supprimée en accord avec la réglementation en vigueur.

article 5 : dans le PLU, la taille minimum pour les terrains à bâtir n'est plus réglementée, sauf dans les zones 2AUa1 et 2AUa2. En 2AUa1, l'assainissement autonome impose des parcelles de 2000 m². En 2AUa2, les élus souhaitent maintenir le cadre paysager du quartier.

article 10 : dans le POS, les constructions ne devaient pas dépasser 7,50 m. à l'égout. Seule la hauteur totale est réglementée dans le PLU, elle est de 9,50 mètres pour prendre en compte la toiture.

article 11 : Dans le PLU, la réglementation concernant l'aspect extérieur des constructions est plus détaillée.

Des préconisations sont données pour l'intégration des climatiseurs, des antennes paraboliques ou des compteurs.

Il est précisé que 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).

Dans le PLU, la hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 1,80m. ; elle ne doit pas excéder 1,70 m. Il est précisé que les clôtures sont soumises à autorisation préalable.

article 12 : Dans le PLU, il est exigé que dans le cadre des opérations d'ensemble : il soit réalisé 1 place de stationnement supplémentaire, non affectée, pour 2 lots créés.

Il est également demandé que : 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 : 1m2 par tranche de 100 m2 de SHON et pour la réalisation de locaux vélos, au minimum 5 m2.

Les zones d'urbanisation future à vocation d'activités économiques : zones 4AU et 5AU

- Ces zones sont réservées au développement des activités économiques. La zone 4AU se décompose en deux secteurs : 4AUa, correspondant aux zones d'activités économiques qui ne sont pas concernées par le périmètre de protection rapproché des captages et 4AU b, correspondant aux zones d'activités économiques concernées par le périmètre de protection rapproché du captage de Maurin et Villeneuve les Maguelone.

La zone 5AU correspond aux secteurs d'extension de la Zone d'Activités Economiques Marcel DASSAULT.

Il est précisé qu'une partie des zones est concernée par

- des zones de bruit ;
- le risque de retrait-gonflement des argiles ;
- le risque d'inondation ;
- des marges de recul en bordure des ruisseaux ;
- des espaces boisés classés ;
- des périmètres d'étude.

articles 1 et 2 : Dans le POS, les extensions des constructions existantes étaient limitées à 10% de la surface existante ou 40 m2 maximum. Les constructions à usage d'habitation liées au gardiennage des activités étaient autorisées.

Dans le PLU, les extensions des constructions existantes ne sont pas particulièrement limitées, (elles doivent respecter l'ensemble des règles de la zone). Les constructions à usage d'habitation sont interdites.

Dans le POS les dispositions correspondant aux prescriptions des arrêtés préfectoraux portant sur la protection rapprochée des captages n'étaient pas indiquées. Elles sont introduites dans le PLU (zones 4AUB et 5AU).

Dans le PLU, il est précisé que sont autorisés : 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, (le document annexé au présent règlement) et 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. Il est également précisé qu'est interdite la reconstruction à l'identique des bâtiments sinistrés si la cause du sinistre est l'inondation.

article 3 : Dans le PLU, il est précisé que les voies doivent déboucher à chacune de leurs extrémités et que les impasses ne doivent pas dépasser 50 mètres et desservir au maximum 7 constructions.

article 5 : Dans le PLU, les superficies minimales des terrains constructibles ne sont plus réglementées.

articles 6 et 7 : Le PLU reprend les dispositions de la zone 4AU du POS. Néanmoins dans le PLU, il est précisé que les constructions de moins de 2 m² doivent respecter les dispositions du PLU et que les dispositions de la zone ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

article 11 : Dans le PLU, les clôtures sont réglementée (max. 1,80 m.). Il est précisé qu'elles sont soumises à déclaration préalable.

article 12 : dans le PLU, il est précisé que 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 m² par tranche de 100 m² de SHON.

article 13 : dans le PLU, afin de limiter l'imperméabilisation, il est précisé que : 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 (toitures terrasses plantées, surfaces végétalisées possédant une épaisseur de terre d'au moins 1 mètre), peuvent être mises en œuvre avec des coefficients pondérateurs.

article 14 : il est précisé que le COS ne s'applique pas aux constructions nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

1.2. ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

Le zonage du précédent POS

Le précédent POS comprenait :

- une zone Naturelle ND : composée de quatre secteurs NDm correspondant à la carrière, NDn, où les carrières étaient interdites et NDa correspondant aux emprises de l'A9 et NDna qui regroupe le cimetière et le Terral ;
- une zone agricole NC.

Les principes de réorganisation du zonage

La zone agricole (NC du POS précédent) devient A et la zone naturelle (ND du POS précédent) devient N.

Dans la zone agricole, seules les constructions nécessaires à l'activité agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées. L'objectif est d'assurer la pérennité de ce territoire agricole soumis à une forte pression urbaine. Un secteur avec un indice « p » est créé pour prendre en compte les périmètres de protection des captages de Maurin et Villeneuve-les-Maguelone.

La zone agricole du POS précédent est maintenue. Pour respecter le SCOT, elle est même étendue aux terrains non bâtis situés au nord de la RD613, initialement classés en IVNA au POS précédent.

Dans la zone N, les secteurs d'indice « n » et « m » relatifs aux carrières sont supprimés. La carrière n'est plus en fonction, aucune carrière n'est autorisée sur le territoire communal. Un secteur « p » est créé pour prendre en compte les périmètres de protection des captages de Maurin et Villeneuve-les-Maguelone. Un secteur Nc, correspondant à un secteur où sont déjà implantées des constructions à usage d'activités économiques est créé.

La zone naturelle du POS précédent est étendue à la zone inondable d'aléas forts en bordure du Rieucoulon. Pour respecter le SCOT, elle est même étendue à l'ancienne zone IINAc du POS au nord-ouest du bourg. Un secteur Nb est créé au sud du territoire communal pour permettre la réalisation d'une aire de grand passage des gens du voyage.

Dans la zone N, seule l'extension modérée des constructions existantes est autorisée.

Les modifications apportées au règlement

Il est précisé qu'une partie des zones est concernée par

- des zones de bruit ;
- le risque de retrait-gonflement des argiles ;
- le risque d'inondation ;
- des marges de recul en bordure des ruisseaux ;
- des espaces boisés classés ;
- l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme relatif au traitement des entrées de ville ;
- des périmètres d'étude.

Zone A

articles 1 et 2 : Au POS précédent, l'extension des bâtiments existants était autorisée à concurrence de 40 m² maximum ou 10 % des superficies existantes. Pour des activités industrielles artisanales ou commerciales, des extensions plus grandes pouvaient être autorisées.

Dans le PLU, seules les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles à titre de logement ou pour entreposer le matériel agricole, les récoltes, ou pour abriter les animaux (à l'exclusion des élevages) sont autorisées.

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.

Sont également autorisés : 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 ; 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 m² d'emprise au sol supplémentaire (une seule fois à la date d'approbation du PLU) des bâtiments existants et les serres à condition qu'elles soient liées à la production agricole.

De plus, il est précisé que : les constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages sont autorisés à condition qu'ils soient nécessaires ou liés au fonctionnement ou à l'exploitation du service public ferroviaire et que la reconstruction des bâtiments sinistrés est limitée à la surface existant avant le sinistre.

Dans le POS les dispositions correspondant aux prescriptions des arrêtés préfectoraux portant sur la protection rapprochée des captages n'étaient pas indiquées. Elles sont introduites dans le PLU (secteur indicé « p »).

articles 6, 7 et 8 : Il est précisé que les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

article 10 : Comme dans le POS, la hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel est fixée à 10,00 mètres.

Dans le PLU, il est précisé que le dépassement de cette hauteur maximale est admis pour les annexes fonctionnelles telles que silos, cheminées, antennes, ou pour des éléments ponctuels de superstructures ; qu'en cas d'extension de bâtiments ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante et enfin que les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

article 11 : dans le PLU, il est précisé que 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.

Des préconisations sont données pour l'intégration des climatiseurs, des antennes paraboliques ou des compteurs.

Contrairement au POS, dans le PLU, es clôtures maçonnées sont interdites sauf si elles constituent un ensemble homogène avec le corps de ferme. Il est précisé qu'elles sont soumises à déclaration préalable.

Zone N

articles 1 et 2 : Au POS précédent, l'extension des bâtiments existants était autorisées à concurrence de 40 m² maximum ou 10 % des superficies existantes.

Dans le PLU, seule l'extension et l'aménagement des constructions à usage d'habitation, légalement autorisées, à condition de ne pas créer de logements supplémentaires est autorisée. Il faut également que l'extension soit limitée à 40 m² maximum et que la demande soit faite une seule fois à partir de la date d'approbation du PLU. Dans le PLU, il est également précisé qu'est interdite la reconstruction à l'identique des bâtiments sinistrés si la cause du sinistre est l'inondation.

Sont autorisés :

- 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 ou cimetière.

- en secteur Nc :

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 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.

Dans le POS les dispositions correspondant aux prescriptions des arrêtés préfectoraux portant sur la protection rapprochée des captages n'étaient pas indiquées. Elles sont introduites dans le PLU (secteurs indicés « p »).

article 6 : Pour le secteur Nb : Le recul minimal des constructions 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. Il est précisé que les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

article 10 : dans le PLU, il est précisé que la hauteur maximale des extensions n'excèdera pas celle des bâtiments existants et que les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

article 11 : dans le PLU, des préconisations sont données pour l'intégration des climatiseurs, des antennes paraboliques ou des compteurs. Il est précisé que les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

1.3. LES ZONES DU PLU : EVOLUTION DES SUPERFICIES

Tableau des surfaces et évolution

POS	Superficies en ha	PLU	Superficies en ha	Evolution en ha
UA	12,48	1U	21,24	+ 8,76
UD	228	2U	220,66	- 7,34
UE	46,5	3U	80,34	+ 33,84
		4U	17,86	+ 17,86
INA	130,5	1AU	64,1	- 66,4
IINA	81,03	2AU	81,74	+ 0,71
IVNA	121,01	3AU	39	- 82,01
ZAC	67,9	4AU	89,73	+ 21,83
		5AU	39,51	+39,51
NC	186,5	A	180,93	- 5,57
ND	442,08	N	480,89	+38,81
TOTAL	1316,20		1316,20	0,00

La zone correspondant aux faubourgs (1Ub) est élargie pour mieux prendre en compte la morphologie du tissu urbain existant. En contrepartie, la zone correspondant au tissu pavillonnaire (2U) diminue.

Dans le POS précédent, les zones dévolues aux activités économiques ont une superficie de 229,71 ha, ce qui correspond aux zones UE, IVNA plus les ZAC (en ôtant la ZAC de l'Ortet - 5,70 ha). Dans le PLU, les zones dévolues aux activités économiques (3U,U, 3AU, 4AU et 5AU) ont une superficie de 266,44 ha. Cette évolution correspond à l'extension de la ZAC Marcel Dassault et à l'ouverture à l'urbanisation (en zone 4AU) d'une partie des réserves foncières du POS précédent, minorée par le reclassement en zone naturelle des zones d'urbanisation future à vocation d'activités économiques situées dans les espaces naturels définis par le SCOT, (dans la vallée du Rieucoulon au nord de la RD 613, la zone inondable d'aléa fort en bordure du Rieucoulon, dans la vallée de la Mosson au sud de la RD613).

L'évolution de la zone 2AU est due à l'ajout des surfaces de parcelles bâties à Sigaliès (initialement en réserve foncière INA et classées au PLU en zone d'urbanisation future 2AUb), moins les surfaces liées au reclassement en zone naturelle de la zone d'urbanisation future située dans les espaces naturels définis par le SCOT, (au nord-ouest de la ville) et moins l'adaptation de la limite des zones 2AUa1 et 2AUa2 au parcellaire en bordure du Rieucoulon.

Les réserves foncières (zone 1AU) diminuent du fait de la création de la zone d'urbanisation future correspondant à la ZAC de Roquefräisse (3AU) et du classement du secteur de Mameremonte en zone naturelle.

La zone agricole diminue légèrement du fait du classement en zone naturelle de l'aire de grand passage des gens du voyage, au sud-Est du territoire communal.

La zone naturelle augmente du fait du classement en zone naturelle des zones d'urbanisation future à vocation d'activités économiques situées dans les espaces naturels définis par le SCOT (voir plus haut).

Surface des Espaces boisés classés du PLU : 93,1 ha

Les espaces boisés classés du POS précédent sont maintenus (25,65 ha). S'y ajoutent : la ripisylve de la Mosson et les parcelles qui ont fait l'objet de reboisement au sud du territoire communal, soit 67,45 hectares supplémentaires.

Une partie de l'espace boisé classé du Parc du Terral est supprimée. Elle correspond à une prairie où les élus souhaitent permettre l'implantation d'une structure de loisirs en liaison avec le domaine du Terral.

1.4. LIMITATIONS APORTEES AU DROIT A BATIR PAR RAPPORT A L'ANCIEN POS

Reclassement de terrains en zone naturelle (N)

Les zones du POS IINAc, située au nord-ouest de la ville, et IVNA, située au sud-ouest du territoire communal, sont classées en zone naturelle N au PLU, pour préserver la vallée de la Mosson, comme cela a été défini dans le SCOT. Seules les extensions limitées des constructions existantes sont autorisées.

La partie de la zone inondable d'aléas forts de la vallée du Rieucoulon

Une partie de la zone IVNA du POS, (extension de la zone d'activités Marcel Dassault) est classée en zone naturelle. Le périmètre est redéfini pour mieux s'adapter au terrain (courbes de niveaux).

Réglementation dans la zone naturelle

Dans les zones naturelles N, l'extension des constructions à usage d'habitation ou d'activités autorisées est limitée afin de préserver le caractère naturel de la zone.

Reclassement de terrains en zone agricole (A)

Une partie de l'ancienne zone IVNA située au nord de la RD613 est reclassée en zone agricole A au PLU, pour préserver la vallée du Rieucoulon comme cela a été défini dans le SCOT. Les activités existantes sont classées en zone naturelle (Nc), où seules les extensions limitées des constructions existantes sont autorisées.

Réglementation dans la zone agricole

Dans les zones agricoles, le PLU autorise les constructions et installations seulement si elles sont nécessaires au fonctionnement des exploitations. Si les logements sont nécessaires, ils seront bâtis en contiguïté des bâtiments d'exploitation. Cette mesure a pour objectif de renforcer la préservation du sol et des paysages des zones agricoles en évitant la dispersion du bâti et en maintenant l'organisation des mas anciens composés de plusieurs corps et de dépendances.

Prise en compte des périmètres de protection des captages de Maurin et Villeneuve-les-Maguelone

Dans le règlement des zones concernées (2AUb, 2AUc, 2Up, Ap, Np, Ncp, 3Ua, 3Ub, 4U, 4AUb, 5AU, ...), des restrictions sont faites pour préserver la ressource d'eau potable.

2. EMPLACEMENTS RESERVES ET CONTRAINTES

2.1. LES EMPLACEMENTS RESERVES

	Destination	Bénéficiaire	Superficie
N1	Réalisation du Train à Grande Vitesse	RFF	150 155 m ²
D1	Aménagement et élargissement de la route départementale n° 5 entre les giratoire de Bionnes et Montpellier (Emprise : 11 m. de l'axe de la voie côté St Jean de Védas)	Département	6 842 m ²
D3	Aménagement et élargissement de la route départementale n° 132 entre la RD612 et la RD613 - (Emprise : 11 m. entre la RD613 et la rue des Coteaux et 15 m. entre la rue des Coteaux et la RD 612).	Département	5 875 m ²
D4	Elargissement de la route départementale n° 613 entre l'allée Joseph Cambon et la RD132 - (Emprise : 20 m.)	Département	1 770 m ²
D5	Elargissement et rectification du tracé de la route départementale n° 612, entre l'A9 et la RD 116E1 au sud - (Emprise : 40 m.)	Département	16 143 m ²
D6	Aménagement du carrefour entre la RD 612 et la RD116E1	Département	4 360 m ²
A1	Emprise de la Déclaration d'Utilité Publique de la ligne 2 du tramway sur le territoire communal de Saint-Jean-de-Védas	Communauté d'agglomération de Montpellier	56 455 m ²
C1	Création d'un bassin de rétention	Commune	737 m ²
C2	Création de voirie	Commune	4 539 m ²
C3	Création de voirie (Secteur 4 AU – Quartier du Rieucoulon)	Commune	448 m ²

C4	Elargissement et extension de voirie (Secteurs 4 AU et 4 AUa)	Commune	2 250 m2
C5	Elargissement de voirie (Chemin des prés – rue de la Marquerose en partie)	Commune	2 621 m2
C6	Création de voirie (Zone 4 AU – extension ZAC M. Dassault)	Commune	936 m2
C7	Requalibrage du ruisseau des Arts, élargissement du cours d'eau entre la rue du Tourtourel et la rue de la Chaussée)	Commune	1 324 m2
C9	Elargissement de voirie (Rue de la Flamade)	Commune	609 m2
C10	Création de voirie (desserte cohérente de la zone N)	Commune	1500 m2
C11	Création de voirie (entre la rue de Loun et la rue des Garrigues)	Commune	778 m2
C12	Elargissement de voirie (Rue des Garrigues)	Commune	283 m2
C13	Aménagement de voirie (Rue de la Lavande et Rue des Jasses)	Commune	325 m2
C14	Création de voirie (desserte cohérente du Secteur 4AU - la Lauze)	Commune	338 m2
C15	Création et extension de voirie pour une desserte cohérente du Secteur 2AUC	Commune	396 m2
C16	Elargissement et extension de voirie (desserte cohérente du Secteur 2AUd)	Commune	627 m2
C17	Elargissement de voirie (Saint-Jean-le-Sec – chemin de service reliant la rue des Mas de Magret à l'opération C18)	Commune	1 195 m2
C18	Aménagement de voirie (Saint-Jean-le-Sec – aménagement d'une voie de desserte en bordure de l'autoroute A9)	Commune	1515 m2

C19	Aménagement de voirie (intersection Rue des Chênes, Rue du Brucaq)	Commune	19 m2
C20	Aménagement d'une piste cyclable, (liaison Montpellier-Lavérune)	Commune	1190 m2
C21	Création de voirie (aménagement d'une voie communale structurante pour la zone d'activité).	Commune	5 315 m2
C22	Emplacement réservé pour servitude de passage de réseaux publics.	Commune	210 m2
R1	aménagement d'une allée paysagère le long et en contrebas de l'allée du Terral et création d'aires de stationnement	Commune	3,25 ha.
R2	Création de voirie (desserte de la zone I Nac) et aménagement d'un bassin de rétention des eaux pluviales	Commune	18 960 m2
R3	Création d'équipements sportifs au Terral	Commune	2,93 ha
R4	réalisation d'un bassin de rétention des eaux pluviales	Commune	1,56 ha
R5	réalisation d'un parcours de santé en complément des équipements sportifs existants (Berges de la Mosson)	Commune	1,55 ha
R8	extension des ateliers municipaux et réalisation d'un bassin de rétention	Commune	5 454 m2
R9	réalisation d'un bassin de rétention	Commune	2,95 ha.
ZC1	Aménagement de voirie (RD 116E)	Département	25 016m2
ZC2	Aménagement de voirie (RD 613)	Département	2 910m2
ZC3	Aménagement du Mail	Commune	12 540m2
ZC4	Aménagement de voirie	Commune	8 427m2

ZC5	Aménagement de voirie	Commune	8 924m2
ZC6	Aménagement de voirie (Chemin de Lous Coutaux)	Commune	5 416 m2
ZC7	Aménagement de voirie (Rue de la Peyrière)	Commune	5 041m2
ZC8	Aménagement de voirie	Commune	6 859 m2
ZC9	Aménagement de voirie	Commune	2 155m2
ZC10	Aménagement de voirie	Commune	1 237m2
ZC11	Aménagement de voirie	Commune	999m2
ZC12	Aménagement de voirie	Commune	1 036m2
ZC13	Aménagement de voirie	Commune	1 226m2
ZC14	Aménagement de voirie	Commune	526m2
ZC15	Aménagement de voirie	Commune	2 406m2
ZC16	Aménagement de voirie (Rue des Mimosas)	Commune	317m2
ZC17	Aménagement de voirie	Commune	1 231m2
ZC18	Aménagement de voirie	Commune	1 879m2
ZR19	Création d'espaces publics/parking	Commune	2 319m2
ZR20	Création d'espaces publics/parking	Commune	2 331m2
ZR21	Création d'espaces publics/parking	Commune	2 102m2
ZR22	d'un équipement public/groupe scolaire	Commune	5 100m2
ZR23	Création d'un bassin de rétention (Carrière)	Commune	57 147 m2
ZR24	Création d'un bassin de rétention (Capoulière)	Commune	34945m2
ZR25	Création d'un bassin de rétention (le long de la RD116e)	Commune	5 422m2

2.2. CONTRAINTES IMPOSEES PAR LE PLU

Périmètres d'étude

Plusieurs périmètres d'étude sont mis en place sur le territoire communal :

- le périmètre d'étude du doublement de l'A9, à l'initiative de l'Etat ;
- le périmètre d'étude du contournement Ouest de Montpellier (COM), à l'initiative de l'Etat ;
- le périmètre d'études de réinvestissement urbain de part et d'autre la RD613, à l'initiative de la commune ;
- le périmètre d'études de réinvestissement urbain de part et d'autre de la ligne 2 du tramway et du COM, à l'initiative de la commune ;

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. Il s'agit de favoriser les projets urbains allant dans le sens d'une meilleure rationalisation de l'espace.

La voie ferrée

Le fonctionnement du service public ferroviaire impose également des servitudes à l'égard des propriétés riveraines, (voir annexe 6.b.1 du PLU, servitude T1). Chaque demande de permis de construire, de certificat d'urbanisme, d'autorisation de lotissement et d'une manière générale, toute intention d'occupation ou d'utilisation du sol sur une propriété riveraine du chemin de fer doit être soumis à l'examen des services de la SNCF.

D – INCIDENCES DU PROJET URBAIN SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES PRISES POUR SA PRESERVATION

Le rapport de présentation évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

1. IMPACT DES DISPOSITIONS DU PLU SUR LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

Protection des terres agricoles, de l'environnement et des paysages

Les secteurs de développement urbain étaient classés en réserve foncière au POS précédent. Seule une petite extension de la zone d'activités Marcel Dassault (5AU) est prévue dans la zone naturelle pour permettre de mieux prendre en compte le relief. Ils seront visibles depuis les voies principales, mais situés dans la continuité de la ville ou entre le centre-ville et les extensions récentes.

La protection des terres agricoles et naturelles est assurée par la détermination de limites nettes au développement urbain, une réflexion sur la densité de l'urbanisation dans le cadre des opérations d'ensemble et par le classement en secteur agricole de terrains anciennement classés en zone d'urbanisation future.

La protection de l'environnement et des paysages est également assurée par le classement en espaces boisés classés de la ripisylve de la Mosson, des terres qui ont fait l'objet de reboisements du Bosc au sud du territoire communal et de plusieurs boisements de surface moins importante mais jouant néanmoins un rôle dans les perceptions, comme le boisement du château de la Lauze.

De plus, pour protéger les abords des principaux axes routiers, l'article L 111-1-4 du Code de l'urbanisme s'applique de part et d'autre de l'A9 et des RD 613 et RD612. Il 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, (aire de grand passage des gens du voyage) en bordure de la RD612. Un dossier de présentation de l'aire de grand passage et du traitement de l'entrée de ville est annexé au présent rapport.

Impact du projet urbain sur le paysage urbain et les espaces publics

Dans le centre ancien, la requalification des espaces publics autour de l'église a été réalisée en 1992. A l'horizon du PLU, la commune a engagé les études sur le secteur de l'ancienne carrière de la Peyrière afin d'y créer un équipement de détente et de loisirs. Le projet doit permettre de satisfaire les besoins de la population en matière d'espaces verts et de loisirs, à proximité immédiate du tramway, de Roquefraïsse, et du centre ancien. Dans le cadre de l'aménagement de la ZAC de Roquefraïsse, un mail reliant le quartier de l'Ortet à la carrière de la Peyrière sera également créé.

Pour favoriser la conservation du caractère du bâti ancien, le PLU intègre à l'article 11 (aspect extérieur des constructions) dans le centre ancien et les faubourgs, des prescriptions concernant les façades, les baies et les menuiseries, les balcons et ferronneries... Dans le quartier de la Fermaude, (pointe nord du territoire communal), on trouve des maisons sur de grandes parcelles arborées. Par l'instauration d'une taille minimum des parcelles constructibles, les élus souhaitent maintenir le cadre paysager de ce quartier.

De plus, dans le cadre de constructions nouvelles, les terrains doivent posséder, selon les zones, au minimum 10 % ou 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 (surfaces végétalisées possédant une épaisseur de terre d'au moins 1 mètre, toitures et terrasses végétalisées...). Ces mesures doivent favoriser la végétalisation des parcelles privées.

Impact de l'urbanisation sur la qualité de l'air

Pour permettre de diminuer l'utilisation de l'automobile, Roquefraïsse, le secteur d'urbanisation principal de la commune durant les prochaines années est situé dans le prolongement du centre ancien et desservi par la ligne 2 du tramway. Cette situation permet de rejoindre aisément, par des modes de circulation dits « doux » (à pied, à vélo...) ou en utilisant les transports en commun, les commerces et lieux de travail du centre-village ou des zones d'activités desservies par le tramway. De plus, dans le cadre de l'aménagement de la ZAC de Roquefraïsse, des pistes cyclables sont prévues. Le PLU prévoit également d'aménager la ville à l'échelle du piéton et du cycliste par la requalification de rues existantes et futures. Une étude sur les zones 30 est en cours qui définira les aménagements prioritaires à réaliser.

Impact de l'urbanisation en matière de nuisances sonores

Les zones urbaines et à urbaniser sont situées à proximité d'infrastructures routières et ferroviaires. La largeur maximale des secteurs affectés par le bruit est reportée sur les plans de zonage. Les infrastructures suivantes sont concernées : RD612, RD613, RD 5, A9, LGV.

Pour lutter contre les nuisances sonores, le règlement du PLU impose que dans ces bandes, 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 règlement.

2. PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET DES NUISANCES

Risques inondations par débordement des ruisseaux

Le PLU intègre le PPRi, Plan de Prévention des Risques d'inondations « Basse Vallée de la Mosson ». Les zones urbaines et d'urbanisation future sont situées hors zone d'aléas forts. Dans le règlement, le préambule de chaque zone concernée rappelle le risque puis le texte renvoie aux documents graphiques et au règlement du PPRi, document annexé au PLU.

Dans le règlement des zones concernées par le risque d'inondation, il est précisé l'interdiction de reconstruire si la cause du sinistre est l'inondation.

Dans le plan d'aménagement du futur quartier de Roquefraïsse, un aménagement paysager de la zone inondable de la Capoulière est prévu.

Pour les ruisseaux qui ne sont pas pris en compte par le PPRi : leur tracé est repéré au plan de zonage et des marges de recul de 7,50 mètres de part et d'autre des berges sont inscrites. Le règlement précise que toute opération d'aménagement ou de construction nouvelle, tout remblai, toute clôture en dur y est interdit.

Risques inondations par ruissellement pluvial

Dans toutes les zones, des préconisations sont données pour limiter l'imperméabilisation des parcelles. Par ailleurs, un schéma d'assainissement pluvial va être réalisé.

Dans le secteur de Roquefraïsse, une étude hydraulique a été réalisée pour le projet d'aménagement. Pour compenser l'urbanisation et écrêter le surplus de débit produit par l'imperméabilisation, des bassins de rétention seront créés, conformément à la loi sur l'Eau. Ces bassins seront dimensionnés sur la base de 100 l/m² imperméabilisé, suivant les préconisations de la MISE de l'Hérault.

Des dispositifs de rétention locaux, à la parcelle, pourront être mis en place (rétention en toiture-terrasse par exemple) afin de diminuer les volumes à mettre en place dans les bassins.

L'ancienne voie ferrée a été concédée à l'agence TAM pour la création de la 2^{ème} ligne de tramway. Dans le cadre de l'étude de la ZAC de Roquefraïsse, la SNCF sera saisie des éléments d'étude, des rapports hydrauliques et des études d'aménagement (bassin de rétention), relatifs aux modifications du réseau hydraulique existant qui serait susceptibles de mettre en défaut la pérennité des installations ferroviaires.

Autres risques

- Risques Feux de Forêt

La commune est classée en risque majeur Feu de forêt.

Il est rappelé que le code forestier comporte des obligations de débroussaillage. Les constructions de toute nature à moins de 200 mètres des boisements ainsi que des espaces naturels sensibles, sont soumises à ces obligations qui sont précisées aux articles L322-3 et suivants du Code Forestier. Dans les zones urbaines, le propriétaire doit débroussailler la totalité de la parcelle concernées. En dehors des zones urbaines, le débroussaillage doit être réalisé à des distances variables des constructions ainsi que de leur voie d'accès.

La carte des secteurs soumis à la réglementation sur le débroussaillage est annexée au présent rapport.

Toutes les prescriptions techniques en matière de débroussaillage, d'accessibilité des engins de secours, d'hydrants, de ressource et de besoin en eau sont intégrées en annexe du règlement du PLU.

- Risques de retrait-gonflement des argiles

Des parties du territoire communal sont concernées par l'aléa faible ou modéré de retrait-gonflement des argiles. La carte des secteurs concernés est annexée au règlement. Des dispositions constructives particulières (présentées en annexe du règlement) doivent être mises en oeuvre.

- Transports de matières dangereuses

Les RD612, RD613 et A9 sont concernées par le risque technologique lié aux transports de matières dangereuses.

Installations classées

Il existe dans la commune plusieurs Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE). Le règlement du PLU prévoit la possibilité d'extension de ces ICPE qu'à la condition d'être conformes avec la réglementation en vigueur et être compatibles avec la vie urbaine.

ANNEXES

Cartographie de l'aléa : retrait-gonflement des argiles

Ech 1/ 125 000°

