



**DECLARATION DE PROJET VALANT MISE EN COMPATIBILITE  
DU PLAN LOCAL D'URBANISME  
- ZAE Lauze Est -**

**PARTIE 2  
DOSSIER DE MISE EN COMPATIBILITE DU P.L.U.**

**PARTIE 2.1 – PIECES DU DOCUMENT D'URBANISME**

**PIECE 3 - REGLEMENT**

<b>MAÎTRISE D'OUVRAGE :</b>	
	<b>Société d'aménagement de Montpellier Méditerranée Métropole (SA3M)</b> Etoile Richter - 45 Place Ernest Granier CS 29502 34960 MONTPELLIER CEDEX 2
<b>PRESTATAIRE :</b>	
	<b>Jérôme Berquet</b> <b>Planification et urbanisme réglementaire</b> 15, rue Flaugergues 34000 Montpellier



## Sommaire

*Nota : seuls sont reproduits dans la présente pièce les règlements des zones mis en compatibilité dans le cadre de la déclaration de projet relative à la Lauze Est*

Zone 4AU .....	4
Zone A .....	17
Zone N .....	26

# 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 ;
- 4AUb, correspondant aux zones d'activités économiques concernées par le périmètre de protection rapproché des captages Flès Nord et Sud, comprenant deux sous-secteurs 4AUb-1 et 4AUb-2 correspondant à la zone d'activités La Lauze Est.

## 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 L424-1 3° 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 L424-1 3° 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 L113-1 et suivants et R113-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Les secteurs 4AUb-1 et 4AUb-2 sont concernés par des orientations d'aménagement et de programmation. L'urbanisation de ces secteurs devra être compatible avec ces orientations.

## **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 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.

**Dans les secteurs 4Aub-1 et 4Aub-2 sont de plus interdits :**

- Les cinémas,
- Les centres de congrès et d'exposition
- Les autres établissements recevant du public
- L'hébergement hôtelier et touristique
- Les salles d'art et de spectacles

**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, excepté en secteurs 4Aub-1 et 4Aub-2 ;
- 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 des captages Flès Nord et Sud. 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 les secteurs 4AUb-1 et 4AUb-2 :**

Les constructions seront autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, constituée en une ou plusieurs tranches, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à cette opération d'aménagement d'ensemble, dans les conditions prévues par le présent règlement et par les orientations d'aménagement et de programmation.

Dans le secteur 4AUb-1, pourront être admises les constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail ainsi que les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation.

En secteur 4AUb-1 et 4AUb-2 uniquement, des constructions à usage de bureau doivent être en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation qui limitent les surfaces de bureau au profit des surfaces d'activités industrielles et de logistique.

## 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.

En secteurs 4AUb-1 et 4AUb-2, des cheminements dédiés aux modes actifs (cycles et piétons) devront être aménagés en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation applicables au secteur.



## **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 Montpellier Méditerranée Métropole 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. 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.

En secteurs 4AUb-1 et 4AUb-2, les dispositifs et aménagements nécessaires à la rétention et à l'évacuation des eaux pluviales respecteront les règles définies par les études à l'échelle du secteur.

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 OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Hors secteurs 4AUb-1 et 4AUb-2 :

Non réglementé.

En secteurs 4AUb-1 et 4AUb-2 :

Devront être prévues les infrastructures d'accueil des réseaux numériques (fourreaux, chambres, ...) permettant d'assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public afin de pouvoir se raccorder au réseau de l'opérateur lorsqu'il sera réalisé.

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

Dans l'ensemble de la zone, 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 de la route départementale 612 ;
- 15 mètres de l'axe des autres routes départementales.

Pour les constructions à usage de bureau 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.

En secteurs 4AUb-1 et 4AUb-2, les locaux et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et aux réseaux publics tels que transformateur EDF, local poubelle, ... peuvent être implantés différemment. En secteurs 4AUb-1 et 4AUb-2 et pour les constructions à usage principal de bureau, l'implantation est autorisée à l'alignement.

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

Dans l'ensemble de la zone :

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 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.

En secteurs 4AUb-1 et 4AUb-2, les locaux et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et aux réseaux publics tels que transformateur EDF, local poubelle, ... peuvent être implantés différemment.

## **ARTICLE 4AU 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, 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.

En secteurs 4AUb-1 et 4AUb-2, les locaux et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et aux réseaux publics tels que transformateur EDF, local poubelle, ... peuvent être implantés différemment.

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

Hors secteurs 4AUb-1 et 4AUb-2 :

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.

En secteurs 4AUb-1 et 4AUb-2 :

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 70 % de la superficie du terrain d'assiette support de la construction.

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

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 12 mètres en secteur 4AUb-1,
- 18 mètres en secteur 4AUb-2,
- 10,50 mètres dans le reste de la zone.

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 -R111-27 du code de l'urbanisme)

Hors secteurs 4AUb-1 et 4AUb-2 :

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.

En secteurs 4Aub-1 et 4Aub-2 :

a) Toitures, façades :

Les descentes d'eaux pluviales, chéneaux, ou tout autre élément technique rapporté devront s'intégrer harmonieusement à la façade.

Les locaux et équipements techniques (groupes froids, climatiseurs, VMC, ...) ne devront pas être visibles de l'espace public et seront intégrés dans la conception architecturale générale du bâtiment.

b) Clôtures :

- Clôtures donnant sur le domaine public :

La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètre.

Les clôtures seront constituées en matériaux rigides offrant une transparence visuelle (barreaudage, ...), éventuellement fixées sur un mur bahut ou soubassement en maçonnerie d'une hauteur maximale de 0,60 mètre.

Les clôtures pleines en maçonnerie sur toute hauteur sont interdites de manière continue sur tout le linéaire de clôture. Elles ne seront admises que lorsqu'elles sont associées à un élément technique (portail, local technique, ...) et sous réserve de ne pas excéder 30 % du linéaire de la clôture.

Les parties maçonnées des clôtures seront obligatoirement enduites sur les deux faces, d'une couleur s'apparentant à la tonalité des constructions existantes.

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

- Clôtures en limites séparatives :

La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètre.

Les clôtures seront constituées en matériaux rigides offrant une transparence visuelle (barreaudage, ...), éventuellement fixées sur un mur bahut ou soubassement en maçonnerie d'une hauteur maximale de 0,60 mètre, enduit sur les deux faces.

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

Pour les clôtures donnant sur le domaine public et celles situées en limites séparatives, dans les cas particuliers visés ci-après et à la condition d'être justifié, la hauteur des clôtures pourra néanmoins être dépassée pour des raisons liées :

- au fonctionnement d'un service public
- à la sécurité des biens et des personnes

c) Locaux et ouvrages techniques, équipements associés au fonctionnement des établissements :

Tout élément technique (local poubelle, bennes à ordures, coffrets concessionnaires, abris vélos, ...) devra être traité en cohérence architecturale avec le volume principal du bâtiment.

## **ARTICLE 4AU 12 STATIONNEMENT**

1) 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 surface de plancher.

### **Réservation minimale :**

Hors secteurs 4Aub-1 et 4Aub-2 :

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 de l'établissement.

c) pour les constructions destinées aux bureaux : 1 place pour 75 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

d) pour les constructions destinées à l'artisanat, à la fonction d'entrepôt : 1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

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 secteurs 4Aub-1 et 4Aub-2 :

- a) pour les constructions destinées au commerce, à la restauration, aux équipements sportifs, à l'exploitation agricole et forestière et à l'artisanat : le stationnement devra répondre aux besoins de l'établissement ;
- b) pour les constructions destinées aux bureaux et à l'industrie et au commerce de gros : 1 place pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- c) pour les constructions destinées à la fonction d'entrepôts : 1 place pour 160 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- d) pour les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail ainsi que pour les constructions destinées aux activités de service : le stationnement devra répondre aux besoins de l'opération.

A ces places de stationnement, s'ajoutent les surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules de livraison, de transport et de service et les surfaces nécessaires pour permettre à la fois le stationnement et les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules. Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer ces opérations sur la voie publique est interdite.

#### Stationnement vélos :

Pour les bâtiments neufs à usage principal de bureau, l'espace destiné au stationnement des vélos possède une superficie représentant au minimum 3% de la surface de plancher du bâtiment.

- 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.

- 3) En secteurs 4Aub-1 et 4Aub-2, les espaces de stationnement doivent être situés de manière la moins visible possible depuis l'espace public.

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

- 1) Hors secteurs 4Aub-1 et 4Aub-2 :

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.

2) En secteurs 4AUb-1 et 4AUb-2 :

L'espace compris entre la construction et l'alignement doit être traité de façon à participer à la composition du paysage urbain et faire l'objet au moins partiellement d'un traitement végétal.

Les espaces non bâtis 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 aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements.

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.

3) 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.

## **ARTICLE 4AU 14 OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.



# 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.

<b>SECTION I - NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS</b>
--

**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 L113-1 et suivants et R113-1 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'autres des RD 613 et RD612 et dans une bande de 100 mètres de

part et d'autres 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 L424-1 3° 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 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 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. 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.

## **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 réservée à l'usage personnel d'une famille, une autorisation préfectorale pour l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue.

**Eaux usées** - Toute construction, ou installation 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 OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé,

## **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 de la R.D. 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 R111-27 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.

## **ARTICLE A 14      OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

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 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 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 113-1 et suivants et R113-1 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'autres des RD 613 et RD612 et dans une bande de 100 mètres de part et d'autres 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 L424-1 3° 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 surface de plancher 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 de plancher 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-Maguelone (Flès Nord et Sud). 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 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      OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé,

## **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 de la route départementale 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'implanter 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 R111-27 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.

## **ARTICLE N 14      OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

