



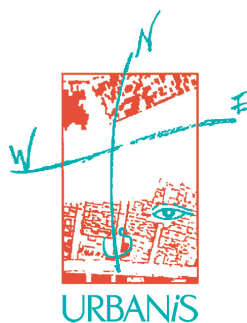
VENDARGUES (34)

Plan Local d'Urbanisme

1^{ère} modification

4 – Règlement

Procédure	Prescription	Arrêt du projet	Approbation
Elaboration	10/11/1975	06/09/1978	23/05/1980
1 ^{ère} modification	28/11/1987		28/01/1988
2 ^{ème} modification	31/05/1988		14/06/1989
3 ^{ème} modification	05/02/1992		24/04/1992
4 ^{ème} modification	26/02/1996		13/06/1996
5 ^{ème} modification	11/12/1996		06/02/1997
6 ^{ème} modification	04/12/1997		25/02/1998
1 ^{ère} révision simplifiée	27/06/2002		29/01/2004
7 ^{ème} modification	01/09/2006		23/11/2006
2 ^{ème} révision simplifiée	26/11/2003		19/07/2007
8 ^{ème} modification	01/10/2008		22/12/2008
3 ^{ème} révision simplifiée	23/09/2009		21/12/2009
1 ^{ère} révision valant élaboration du PLU	27/06/2002 23/09/2009	27/06/2012	27/06/2013
1 ^{ère} modification simplifiée	23/10/2013		12/12/2013
1 ^{ère} modification	12/12/2013		09/10/2014



Agence de Nîmes

188 Allée de l'Amérique latine
30900 NÎMES
Tél. 04 66 29 97 03
Fax 04 66 38 09 78
nimes@urbanis.fr

www.urbanis.fr

Mairie

Place de la Mairie
34 740 VENDARGUES
Tél. : 04 67 70 05 04
Fax : 04 67 87 28 48

Sommaire

Titre I – Dispositions générales	4
Titre II – Dispositions applicables aux zones urbaines	26
Zone UA	28
Zone UC	46
Zone UD	60
Zone UE	80
Titre III – Dispositions applicables aux zones à urbaniser	94
Zone AU0	96
Zone II AU	102
Zone IV AU	116
Zone V AU	132
Titre IV – Dispositions applicables aux zones agricoles	142
Zone A	144
Titre IV– Dispositions applicables aux zones naturelles	154
Zone N	156

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal de VENDARGUES, aux personnes physiques et morales, publiques et privées.

ARTICLE 2 : PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS OU REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

1 – Les articles d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme

En application de l'article R. 111-1 du Code de l'Urbanisme, demeurent applicables les articles suivants du Code de l'Urbanisme :

- **Article R. 111-2** : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la **salubrité ou à la sécurité publique** du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.
- **Article R. 111-4** : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la **conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques**.
- **Article R. 111-15** : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des **conséquences dommageables pour l'environnement**.
- **Article R. 111-21** : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au **caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales**.

2 – Les périmètres visés aux articles R. 123-13 du Code de l'Urbanisme qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols et qui sont reportés à titre d'information en annexe au PLU :

- Zone d'Aménagement Concerté Pompidou créée par délibération du Conseil municipal en date du 11 juillet 2006.
- Zone d'Aménagement Concerté Via Domitia Nord créée par délibération du Conseil syndical du 31 août 2010,
- Périmètre d'étude pour la requalification de la zone industrielle du Salaison au sens des dispositions de l'article L 111-10 du code de l'urbanisme, instauré par délibération du Conseil municipal de VENDARGUES en date du 20 Novembre 2008.

- Périmètre d'étude pour travaux d'aménagement du quartier des Arènes au sens des dispositions de l'article L 111-10 du code de l'urbanisme, instauré par délibération du Conseil municipal de VENDARGUES en date du 24 février 2012.
- Périmètre d'étude pour travaux d'aménagement de l'Ilot de la Mairie au sens des dispositions de l'article L 111-10 du code de l'urbanisme, instauré par délibération du Conseil municipal de VENDARGUES en date du 23 octobre 2013.
- Zones à l'intérieur desquelles s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L. 211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Zones délimitées en application de e) de l'article L. 430-1 à l'intérieur desquelles s'appliquent les dispositions relatives au permis de démolir prévues aux articles L. 430-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transport terrestre dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L. 571-10 du Code de l'Environnement.

3 – Les articles L. 111-7, L. 111-8, L. 111-9, L. 111-10, L. 111-11, L123-6 (dernier alinéa) du Code de l'Urbanisme fixant la liste des cas sur le fondement desquels peut être opposé un sursis à statuer.

4 – Les prescriptions découlant de l'ensemble des législations générales en vigueur, notamment en matière d'hygiène et de sécurité, le règlement sanitaire départemental, la réglementation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement.

5 – Les servitudes d'utilité publiques affectant l'occupation et l'utilisation des sols et portées en annexe au PLU.

6 – Les dispositions relatives aux opérations déclarées d'utilité publique : décret du 30 avril 2007 déclarant d'utilité publique et urgents les travaux de construction du dédoublement de l'autoroute au droit de Montpellier compris entre Lunel Viel à l'Est et Fabrègues à l'Ouest.

7 - Les règles spécifiques aux lotissements dont le maintien a été demandé par les colotis en application de l'article L. 442-9 du Code de l'Urbanisme :

« Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

Toutefois, lorsqu'une majorité de colotis, calculée comme il est dit à l'article L. 442-10, a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique réalisée conformément au Chapitre III du Titre II du Livre 1^{er} du Code de l'Environnement.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés à l'article L. 111-5-4. ».

Seul le lotissement l'Orée du Bois est concerné par le maintien de ces règles spécifiques.

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le PLU divise le territoire communal en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles.

- **Les zones urbaines** sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « U » Peuvent être classés en zones urbaines, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Elles sont regroupées au Titre II du présent règlement et comprennent :

- la zone UA correspondant à la partie la plus ancienne du village de VENDARGUES et au hameau de Meyrargues ;
- la zone UC correspondant aux premières extensions pavillonnaires du village de VENDARGUES ;
- la zone UD correspondant aux zones d'extension plus récentes et incluant six secteurs distincts :
 - un secteur UD1 à vocation principale d'habitat individuel, de densité intermédiaire ;
 - un secteur UD2 plus dense, à vocation d'habitat individuel et d'habitat collectif ;
 - un secteur UD3 correspondant à la Zone d'Aménagement Concerté Georges Pompidou et lui-même subdivisé en trois sous-secteurs UD3a, UD3b et UD3c qui se distinguent par les typologies bâties autorisées ;
 - un secteur UD4 dit de réinvestissement urbain le long de la RD 613 ;
 - un secteur UD5 à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif, de commerces et services autour de la gare ;
 - un secteur UD6 à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif sportifs et socio-culturels, correspondant au Complexe sportif G. Didies et au Centre de loisirs R. Couveinhes.
- la zone UE à vocation d'activités incluant six secteurs distincts :
 - secteur UE1 le long de la RD 610 (Zone d'activités SYSTEM U) ;
 - secteur UE2 correspondant à l'emprise de la Zone Industrielle du Salaison et du Parc d'Activités les Portes Domitiennes et comportant deux sous-secteurs distincts : sous-secteur UE2a et sous-secteur UE2b en façade sur la RD 613 ;
 - secteur UE3 de la Cave Coopérative ;
 - secteur UE4 au lieu-dit Les Châtaigniers ;
 - secteur UE5 à vocation d'activités artisanales Les Routous ;
 - secteur UE6 à vocation d'activités commerciales et de bureau, inclus dans le périmètre de la ZAC Georges Pompidou.

- **Les zones à urbaniser** sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par les lettres « AU ». Peuvent être classés en zones à urbaniser, les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Elles sont regroupées au titre III du présent règlement et comprennent :

- la zone AU0 de Meyrargues dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble compatible avec l'orientation d'aménagement portée au PLU, après modification ou révision simplifiée du PLU (ou tout autre procédure s'y substituant).
- la zone II AU dont la constructibilité est conditionnée au raccordement aux réseaux public d'eau potable et d'assainissement.
- le secteur II AU1 de Bourbouissou qui ne pourra être ouvert à l'urbanisation que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, compatible avec l'orientation d'aménagement portée au PLU et respectant les dispositions du règlement correspondant ;

- le secteur II AU2 de Meyragues qui ne pourra également être ouvert à l'urbanisation que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, compatible avec l'orientation d'aménagement générale de Meyrargues portée au PLU et respectant les dispositions du règlement correspondant.
 - les zones IVAU1 Via Domitia et IVAU2 des Routous à vocation d'activités.
 - la zone VAU du Petit Paradis à vocation d'activités touristiques et de loisirs.
- **Les zones agricoles** sont repérées sur les documents graphiques par un sigle portant la lettre « A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elles sont regroupées au titre IV du présent règlement et incluent un secteur Ap strict sur lequel aucune construction nouvelle, hors équipements public ou d'intérêt collectif, n'est autorisée, y compris les constructions nécessaires aux exploitations agricoles (sauf extension limitée des habitations existantes à la date d'approbation du PLU et nécessaires à l'exploitation agricole).
- **Les zones naturelles et forestières** sont repérées sur les documents graphiques par un sigle portant la lettre « N ». Peuvent être classés en zone naturelles et forestières les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Elles sont regroupées au titre V du présent règlement et incluent :
- un secteur Ne à vocation d'équipements publics et d'activités sportives et de loisirs sur le secteur du Bois de Saint Antoine et de la Cadoule ;
 - deux secteurs Nj correspondant à l'emprise des jardins familiaux de la vallée de la Cadoule et du Chemin de Bannières ;
 - un secteur Nh dit de constructibilité limitée (Mas du Salaison).

En cas de contradiction entre les documents graphiques, les renseignements portés sur le plan au 1/3000^{ème} sont seuls retenus comme valables.

En cas de contradiction entre les documents graphiques et les pièces écrites, ces dernières sont seules retenues comme valables.

Conformément à l'article R. 123-11 du Code de l'Urbanisme, sont reportés aux documents graphiques du PLU :

- **Les Espaces Boisés Classée (EBC) au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme ;** mention en est faite à l'article 13 de chaque zone concernée. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toute disposition contraire, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par le Code forestier, sauf exceptions prévues à l'alinéa 4 de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- **Les secteurs (...) où l'existence de risques naturels tels qu'inondations, incendies de forêt, érosion, affaissement, éboulements, (...) justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes, ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussement des sols.** Voir Article 5 ci-après.

- **Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts** ; chaque emplacement réservé est distingué par une lettre (faisant référence à la collectivité, service ou organisme public bénéficiaire) et un numéro ; figure également aux documents graphiques du PLU, la liste précisant la destination et la collectivité, service et organisme publics bénéficiaire de chaque emplacement réservé.

Conformément à l'article R. 123-12 du Code de l'Urbanisme, sont également reportés aux documents graphiques du PLU :

- **Les zones et secteurs où en application du 16° de l'article L. 123-1-5 du Code de l'urbanisme, un pourcentage des programmes de logements doit être affecté à des catégories de logement** ; sont indiqués en légende le pourcentage imposé (15% en UA et 30% en UC, UD et II AU) et les catégories prévues (en l'occurrence, logements locatifs sociaux).

Deux orientations particulières d'aménagement relatives à la zone II AU1 de Bourbouissou et à la zone AU0 de Meyrargues sont par ailleurs intégrées au dossier de PLU.

ARTICLE 4 : DISPOSITIONS PARTICULIERES

1 – Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Elles sont accordées par l'autorité compétente en matière de délivrance d'autorisations de construire.

2 – Reconstruction après sinistre

En cas de sinistre, la reconstruction d'un bâtiment détruit ou sinistré depuis moins de dix ans et régulièrement édifié, est autorisée indépendamment des dispositions du règlement de la zone concernée, exception faite de celles relatives à la mise hors d'eau des planchers. Cette reconstruction devra en outre tenir compte des prescriptions du Plan de Prévention du Risque Inondation approuvé par arrêté préfectoral du 14 Août 200 et du Schéma communal d'assainissement pluvial en centre village (GINGER, Janvier 2011)

Des prescriptions particulières pourront être imposées pour assurer une meilleure intégration urbaine et paysagère des constructions.

3 – Immeuble existant non conforme au règlement du PLU

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

4 – Constructions en zones inondables

Pour les constructions situées en zones inondables délimitées par le PPRI « Bassin versant du Salaison » ou par le schéma directeur d'assainissement pluvial de la commune, le dépassement de la hauteur maximale déterminée en application des l'article 10 du règlement des zones concernées peut être autorisé si ce dépassement est justifié par la pris en compte de la cote de référence correspondant aux plus hautes eaux connues (PHE) ; le dépassement de hauteur est alors autorisé à concurrence de la différence d'altitude entre le niveau des plus hautes eaux et le niveau du terrain naturel.

ARTICLE 5 : RISQUES NATURELS

L'article R. 123-11 du Code de l'Urbanisme dispose que les documents graphiques font apparaître, s'il y a lieu, « les secteurs (...) où l'existence de risques naturels tels qu'inondations, incendies de forêt, érosion, affaissement, éboulements, (...) justifie que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes, ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussement des sols. »

Est ainsi été reporté aux documents graphiques du PLU, le zonage du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) « Bassin versant du Salaison » approuvé par arrêté préfectoral du 14 Août 2003.

L'existence de risques est par ailleurs précisée dans le paragraphe introductif relatif au caractère de chaque zone concernée ; il s'agit, outre du risque inondation :

- du risque gonflement – retrait des argiles ;
- du risque sismique.

1 – Risque inondation par débordement des cours d'eau

La commune de VENDARGUES est couverte par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) « Bassin Versant du Salaison », approuvé par arrêté préfectoral du 14 Août 2003.

Le PPRI « Bassin Versant du Salaison » a valeur de servitude d'utilité publique et est à ce titre annexé au PLU (Annexe 6.1).

Les zones inondables délimitées par le PPRI sont reportées aux documents graphiques du PLU sous forme d'une trame distincte en fonction du niveau de l'aléa. Le PPRI distingue en effet trois types de zones sur la commune de VENDARGUES :

- La zone rouge R qui correspond à une zone inondable naturelle, peu ou pas urbanisée, d'aléa indifférencié.
- La zone bleue pluviale Bp concernée par des problèmes d'écoulements pluviaux soumise aux dispositions règlementaires de la zone Bu.

Sont rappelées ci-après les principales dispositions applicables sur ces différentes zones. Pour le règlement complet du PPRI, il convient de se reporter à l'annexe des Servitudes d'Utilité Publique ; en cas d'incohérence entre les rappels ci-après et les dispositions figurant au règlement du PPRI porté en annexe du PLU, c'est ce dernier qui s'imposera.

Afin de pouvoir édicter des règles simples et dont la mise en œuvre présente le moins de difficultés possibles, il est nécessaire de bien définir les repères d'altitude qui serviront au calage des différentes prescriptions du règlement :

- la cote NGF du terrain est le niveau naturel avant travaux.

Toute demande d'autorisation en zone inondable devra être accompagnée d'un levé topographique rattaché aux altitudes normales IGN 69 dressé par un géomètre expert à l'échelle correspondant à la précision altimétrique de 0,10 m.

- le niveau des Plus hautes Eaux (P.H.E.) est la cote NGF atteinte par la crue centennale calculée ou la cote des Plus Hautes Eaux connues si celle-ci est supérieure à la crue centennale calculée.

C'est la cote de P.H.E qui servira à caler la sous-face du 1^{er} plancher aménagé.

ZONES ROUGES R

Zone inondables naturelles, peu ou pas urbanisés, d'aléa indifférencié

Sont interdits :

- Tous travaux, de quelque nature qu'ils soient, à l'exception de ceux visés au paragraphe ci-dessous (intitulé « Sont admis »), et notamment :
 - les reconstructions de bâtiments dont tout ou partie du gros œuvre a été endommagé par une crue ;
 - les constructions nouvelles et la création de logements ;
 - la création d'ouvertures en dessous de la cote de PHE ;
 - la création et l'extension des sous-sols ;
 - les créations de campings et parcs résidentiels de loisirs ainsi que l'augmentation de leur capacité.
- Les dépôts de matériaux et conditionnements susceptibles d'être emportés ou de gêner l'écoulement des eaux en cas de crue.
- Tous remblais modifiant les conditions d'écoulement ou le champ d'expansion des crues et en particulier les endiguements sauf s'ils sont de nature à protéger des lieux fortement urbanisés.
- Les dépôts et stockages de produits dangereux ou polluants.
- Les occupations et activités temporaires (parcs d'attraction, fêtes foraines, marchés...) en dehors de la période du 1^{er} mai au 31 août et sous réserve de s'assurer des conditions météorologiques.

Sont admis :

Constructions et ouvrages existants :

- Les travaux d'entretien et de gestion courants (traitements de façades, réfection de toiture, peinture...).
- Les aménagements ou adaptations visant à améliorer la sécurité des biens et des personnes.
- Les modifications de constructions sans changement de destination, sauf s'il est de nature à réduire la vulnérabilité du bâtiment et des personnes (et notamment sans création de logement supplémentaire), et sous réserve que les travaux envisagés s'accompagnent de dispositions visant à diminuer la vulnérabilité du bâtiment lui-même, à améliorer la sécurité des personnes ou à favoriser l'écoulement des eaux.
- L'extension de bâtiments d'habitation existants dans la limite de 20 m² d'emprise au sol (une seule fois), sous réserve :
 - que la sous-face du 1er plancher aménagé soit calée à la cote de PHE + 30 cm,
 - de prendre en compte les impératifs d'écoulement des crues et que leur implantation ne crée pas d'obstacle à l'écoulement,
 - que l'extension s'accompagne de mesures compensatoires de nature à diminuer la vulnérabilité du bâtiment lui-même, à améliorer la sécurité des personnes et à favoriser l'écoulement des eaux.
- L'extension des bâtiments d'activités, industriels ou agricoles, jusqu'à 20 % de l'emprise au sol (une seule fois) sous réserve :
 - que la sous-face du 1er plancher aménagé soit calée à la cote de PHE + 30 cm,
 - de prendre en compte les impératifs d'écoulement des crues, que leur implantation ne crée pas d'obstacle à l'écoulement,
 - et que l'extension n'accroisse pas la vulnérabilité du bâtiment lui-même.

Exceptionnellement, en cas de contrainte architecturale majeure, cette disposition pourra être levée si des dispositifs permettant de diminuer la vulnérabilité du bâti et des personnes sont mis en place (refuge à l'étage, batardeaux...).

- La reconstruction d'un bâtiment sinistré, sauf si la cause du sinistre est l'inondation. Dans ce cas, la

reconstruction ne sera autorisée qu'à condition que la sous-face du 1er plancher aménagé et la surface des annexes soient calées à la cote de P.H.E. + 30 cm.

Constructions et ouvrages nouveaux :

- Les forages A.E.P.
- Les équipements d'intérêt général, lorsque leur implantation est techniquement irréalisable hors du champ d'inondation, ou visant à la protection contre les inondations. Une étude hydraulique devra en définir les conséquences amont et aval et déterminer leur impact sur l'écoulement des crues, les mesures compensatoires à adopter visant à en annuler les effets et les conditions de leur mise en sécurité. Elle devra en outre faire apparaître les conséquences d'une crue exceptionnelle.
- Les piscines au niveau du terrain naturel. Un balisage permanent du bassin sera mis en place afin d'assurer la sécurité des personnes et des services de secours.
- La création ou modification de clôtures légères (3 fils ou grillagées à mailles larges) sur mur de soubassement d'une hauteur inférieure ou égale à 0,20 m.
- Les parcs de stationnement des véhicules, non imperméabilisés, sous réserve qu'ils soient organisés et réglementés à partir d'un dispositif d'annonces de crues.
- Tous travaux d'aménagements sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs de plein air sans création de remblais et sous réserve qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues.
- La création de surfaces de plancher pour des locaux non habités et strictement limités aux activités autorisées à l'alinéa précédent tels que sanitaires, vestiaires, locaux à matériels, lorsque leur implantation est techniquement irréalisable hors du champ d'inondation, et sous réserve :
 - . que la sous face des planchers soit calée à la côte de la PHE + 30 cm ;
 - . que les conséquences de ces aménagements sur l'écoulement des crues soient négligeables.

Campings existants :

- L'exploitation des campings et caravanages strictement limitée aux dispositions des arrêtés qui les réglementent.

Terrassements :

- Les terrassements après étude hydraulique qui en définirait les conséquences amont et aval, et dont l'objectif serait de nature à faciliter l'écoulement et à préserver le stockage ou l'expansion des eaux de crues.
- La réalisation de réseaux enterrés sous réserve qu'ils ne soient pas vulnérables aux crues.
- La réalisation de petites voiries secondaires et peu utilisées (voies piétonnes, pistes cyclables, voies rurales et communales) au niveau du terrain naturel et qui ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues.

Entretien du lit mineur :

- L'entretien du lit mineur par déboisement sélectif ou enlèvement des atterrissements après procédure d'autorisation conformément aux dispositions de la Loi sur l'eau.
- L'entretien des berges par reboisement des talus érodés et entretien sélectif de la ripisylve, conformément aux orientations et aux préconisations du SDAGE.

Modes cultureaux :

- Les modes cultureaux, la constitution de haies vives, dont les conséquences peuvent être le ralentissement des écoulements ou l'augmentation de la capacité de stockage des eaux, sans toutefois créer d'obstacle à leur écoulement sous forme de barrage.
- Les serres nécessaires à l'activité agricole, à condition :
 - qu'il s'agisse de serres-tunnel ou plastique sur arceaux,
 - qu'elles soient disposées dans le sens principal du courant,
 - qu'elles soient distantes entre elles d'au moins 5 m,
 - qu'elles ne nuisent pas au bon écoulement ou au stockage des eaux.

ZONE BLEUES « Bu ou Bp »

Zone inondables exposées à des risques moindres (champs d'expansion des crues où les hauteurs d'eau pour la crue de référence sont inférieures à 0,50 m)

Sont interdits :

- Tous travaux, de quelque nature qu'ils soient, à l'exception de ceux visés au paragraphe ci-dessous (intitulé « Sont admis »), et notamment :
 - les reconstructions de bâtiments dont tout ou partie du gros œuvre a été endommagé par une crue ;
 - les constructions à caractère vulnérable telles que : écoles, crèches, établissements sanitaires, installations classées ;
 - la création et l'extension des sous-sols ;
 - les créations de campings et parcs résidentiels de loisirs.
- Les dépôts de matériaux susceptibles d'être emportés en cas de crue.
- Tous remblais modifiant les conditions d'écoulement ou le champ d'expansion des crues et en particulier les endiguements.
- Les dépôts et stockages de produits dangereux ou polluants.
- Les occupations et activités temporaires (parcs d'attraction, fêtes foraines, marchés...) en dehors de la période du 15 mars au 15 septembre et sous réserve de s'assurer des conditions météorologiques.

Sont admis :

Constructions et ouvrages existants :

- Les travaux d'entretien et de gestion courants (traitements de façades, réfection de toiture, peinture...).
- Les aménagements ou adaptations visant à améliorer la sécurité des biens et des personnes.
- Les modifications de constructions sans changement de destination, sous réserve que les travaux envisagés s'accompagnent de dispositions visant à diminuer la vulnérabilité du bâtiment lui-même, à améliorer la sécurité des personnes ou à favoriser l'écoulement des eaux.
- Les modifications de constructions avec changement de destination allant dans le sens d'une diminution de la vulnérabilité des personnes et des biens.
- La création de logements, d'activités ou de surface habitable, sous réserve que la surface des planchers soit calée au minimum à la cote de PHE + 30 cm.

Exceptionnellement, en cas de contrainte architecturale majeure, cette disposition pourra être levée si des dispositifs permettant de diminuer la vulnérabilité du bâti et des personnes sont mis en place (refuge à l'étage, batardeaux...).

- L'extension des bâtiments d'habitation, d'activités, industriels ou agricoles, sous réserve :
 - que la sous-face du 1er plancher aménagé soit calée à la cote de PHE + 30 cm,
 - de prendre en compte les impératifs d'écoulement des crues et que leur implantation ne crée pas d'obstacle à l'écoulement,
 - et que l'extension n'accroisse pas la vulnérabilité du bâtiment lui-même.

Exceptionnellement, en cas de contrainte architecturale majeure, cette disposition pourra être levée si des dispositifs permettant de diminuer la vulnérabilité du bâti et des personnes sont mis en place (refuge à l'étage, batardeaux...)

Constructions et ouvrages nouveaux :

- La création de constructions nouvelles, sous réserve :

- que la sous-face du premier plancher aménagé soit calée à la cote de P.H.E. + 30 cm,
- de ne pas créer de surfaces de garages ou pièces annexes en dessous du niveau de la cote de P.H.E. sauf exceptions liées à des contraintes architecturales imposées par le règlement d'urbanisme de la commune.
- Les piscines implantées au niveau du terrain naturel. Un balisage permanent du bassin sera mis en place afin d'assurer la sécurité des personnes et des services de secours.
- Les équipements d'intérêt général, lorsque leur implantation est techniquement irréalisable hors du champ d'inondation, ou visant à la protection contre les inondations. Une étude hydraulique devra en définir les conséquences amont et aval et déterminer leur impact sur l'écoulement des crues, les mesures compensatoires à adopter visant à en annuler les effets et les conditions de leur mise en sécurité. Elle devra en outre faire apparaître les conséquences d'une crue exceptionnelle.
- Les forages A.E.P.
- Tous travaux d'aménagements sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs de plein air sans création de remblais et sous réserve qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues ;
- La création ou modification de murs de clôture sous réserve qu'au moins 10% de la superficie située au dessous de la cote PHE soit transparente aux écoulements (portails ajourés, grillage, barbacanes...).
- Les parcs de stationnement des véhicules, sous réserve qu'ils soient organisés et réglementés à partir d'un dispositif d'annonces de crues.

Campings existants :

- L'exploitation des campings et caravanages strictement limitée aux dispositions des arrêtés qui les réglementent.
- L'implantation d'HLL dans les campings peut être autorisée sous réserve que le niveau de la sous-face du plancher soit au minimum à l'altitude de la PHE.

Dans les campings sont en outre admis les travaux d'aménagement et d'entretien strictement liés à l'amélioration de la qualité sous réserve qu'ils ne créent pas d'incidence sur l'écoulement des crues.

Terrassements :

- Les terrassements après étude hydraulique qui en définirait les conséquences amont et aval, et dont l'objectif serait de nature à faciliter l'écoulement et à préserver le stockage ou l'expansion des eaux de crues.
- La réalisation de réseaux enterrés sous réserve qu'ils ne soient pas vulnérables aux crues.
- La réalisation de petites voiries secondaires et peu utilisées (voies piétonnes, pistes cyclables, voies rurales et communales et qui ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues.

En outre, des zones non aedificandi sont délimitées le long des cours d'eau permanents ou temporaires de la commune non cartographiés par le PPRI « Bassin versant du Salaison ».

Les bandes de terrains dans lesquelles l'édification de constructions, murs de clôture compris, ainsi que tout obstacle susceptible de s'opposer au libre écoulement des eaux est interdit, sont ainsi fixées :

Cours d'eau	Largeur de la bande non aedificandi
Cours d'eau faisant l'objet de dispositions spécifiques - Le Salaison - La Cadoule - Le Routous - Le Teyron - La Bourbouisse - La Balaurie	Plan de Prévention des Risques Inondation approuvé le 14 Août 2013
Autres cours d'eau permanents ou temporaires	10 mètres de part et d'autre du cours d'eau.

2 – Risque ruissellement pluvial

Le Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial pour le centre ville de Vendargues (Ginger, Janvier 2011) définit les hauteurs d'eau en centre ville pour des événements d'occurrence décennale et centennale (Voir annexe 6.7).

Les sous-faces de plancher des constructions autorisées sur les secteurs concernés devront être calées au minimum aux côtes reportées + 30 cm.

3 - Risque incendie – feu de forêt :

L'article L. 322-3 du Code forestier dispose que : « *Dans les communes où se trouvent des bois classés en application de l'article L. 321-1 ou inclus dans les massifs forestiers mentionnés à l'article L. 321-6, le débroussaillage et le maintien en état débroussaillé sont obligatoires sur les zones situées à moins de 200 mètres de terrains en nature de bois, forêts, landes, maquis, garrigue, plantations ou reboisements et répondant à l'une des situations suivantes :*

a) Abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature, sur une profondeur de cinquante mètres, ainsi que des voies privées y donnant accès, sur une profondeur de dix mètres de part et d'autre de la voie ;

b) Terrains situés dans les zones urbaines délimitées par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé, un Plan Local d'Urbanisme approuvé, ou un document d'urbanisme en tenant lieu ;

c) Terrains servant d'assiette à l'une des opérations régies par les articles L. 311-1, L. 315-1 et L. 322-2 du code de l'urbanisme à savoir Zone d'Aménagement Concerté, lotissement, Association Foncière Urbaine ;

d) Terrains mentionnés aux articles L. 443-1 à L. 443-4 et à l'article L. 444-1 du code de l'urbanisme, à savoir terrain de camping, parc résidentiel de loisirs.

Dans les cas mentionnés au a) ci-dessus, les travaux sont à la charge du propriétaire des constructions, chantiers, travaux et installations et de ses ayants droit.

Dans les cas mentionnés aux b), c) et d) ci-dessus, les travaux sont à la charge du propriétaire du terrain et de ses ayants droit. »

L'arrêté préfectoral du 13 avril 2004 relatif à la prévention des incendies de forêts « Débroussaillage et maintien en état débroussaillé », modifié par l'arrêté préfectoral en date du 7 mars 2005, précise les obligations réglementaires en la matière.

Dans les zones exposées, à savoir les bois, les forêts, les plantations, les reboisements, ainsi que les landes, les garrigues et les maquis, et jusqu'à une distance de 200 mètres de ces zones, le débroussaillage et le maintien en état débroussaillé sont obligatoires :

- a) Aux abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature, sur une profondeur de 50 mètres à mesurer à partir de leur façade ou limite, ainsi qu'aux abords des voies privées y donnant accès sur une profondeur de 10 mètres de part et d'autre de la voie ; ces travaux sont à la charge du propriétaire des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature et de ses ayants droits.
- b) Sur la totalité de la surface des terrains construits ou non construits situés dans les zones urbaines (zones U) délimitées par un PLU ou un document d'urbanisme en tenant lieu, les travaux étant à la charge du propriétaire du terrain et de ses ayants droits.
- c) Sur la totalité de la surface des terrains construits ou non construits, situés soit dans une Zone d'Aménagement Concerté, soit dans un lotissement, soit dans une Association Foncière Urbaine, les travaux étant à la charge du propriétaire du terrain et de ses ayants droits.
- d) sur la totalité de la surface des terrains de camping ou servant d'aire de stationnement de caravanes, les travaux étant à la charge du propriétaire du terrain et de ses ayants droits.

L'arrêté préfectoral n°2004-01-907 du 13 avril 2004 modifié le 7 mars 2005 relatif à la prévention des incendies de forêts ainsi que les prescriptions générales et les prescriptions particulières du SDIS sont joints en annexe au règlement de PLU.

4 – Risque retrait / gonflement des argiles

La cartographie des zones de risques retrait / gonflement des argiles ainsi que les recommandations techniques pour la construction dans ces zones sont portées en annexe au PLU (Annexe 6.8).

5 – Risque sismique

La commune de VENDARGUES est classée en zone de risque sismique de niveau 2 faible par le décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français.

Les nouvelles dispositions constructives définies par l'arrêté du 22 octobre 2010 sont applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal » situées en zones de sismicité 2 pour les modifications de bâtiments existants comme pour les bâtiments neufs, en fonction de leur catégorie d'importance.

Sont reportés en annexe du PLU (Annexe 6.9) :

- le décret n° 2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique ;
- le décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français ;
- l'arrêté du 22 octobre relatif à la classification et aux règles de constructions parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal » ;
- la plaquette éditée par le Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable, des Transports et du Logement sur « La nouvelle réglementation parasismique applicable aux bâtiments dont le permis de construire est déposé à compter du 1^{er} Mai 2011 ».

ARTICLE 6 : LEXIQUE

Accès :

L'accès d'un terrain est défini comme étant l'endroit de la limite de terrain où s'exercent les mouvements d'entrée et de sortie sur la voie de desserte ouverte à la circulation publique, Il correspond donc selon le cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou à une portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage), par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.

Acrotère :

Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse, ou d'une toiture à faible pente, et qui constitue un rebord ou un garde-corps plein ou à claire voie.

Adossement :

L'adossement consiste à accoler une construction nouvelle à un bâtiment existant ; s'il peut être imposé en cas de constructions en limites séparatives, cette obligation n'implique pas nécessairement que les deux constructions soient entièrement adossées ; la longueur minimum sur laquelle les deux constructions doivent être adossées peut ainsi être fixée par le règlement.

Affouillement de sol :

Extraction de terre qui, à moins qu'elle ne soit nécessaire à l'exécution d'un permis de construire, relève du régime déclaratif si sa profondeur excède 2 mètres et sa superficie 100 m².

Aléa

Probabilité d'apparition d'un phénomène naturel, d'intensité et d'occurrence données, sur un territoire donné. L'aléa est qualifié de faible, modéré, fort ou très fort en fonction de la hauteur d'eau, de la vitesse d'écoulement et du temps de submersion, par rapport à l'événement de référence.

Alignement :

L'alignement correspond à la limite (constituée par un plan vertical) entre le domaine public existant ou prévu et le fond privé.

Annexe ou construction annexe :

L'annexe est un bâtiment de faibles dimensions, séparé ou non de la construction principale dont l'usage ne peut être qu'accessoire à celui de la construction principale réglementairement admise dans la zone (liste non exhaustive : atelier, abris à bois, abris de jardin, locaux piscines, locaux techniques, abri ou garage pour véhicule...). Les constructions à destination agricole, les piscines ne sont pas des constructions annexes.

Bardage :

Revêtement d'un mur, réalisé en matériaux minces de charpente (bois), de couverture (tuiles, ardoises) ou métallique.

Batardeau :

Barrière anti-inondation amovible

Changement de destination :

Transformation d'une surface pour en changer l'usage au regard des destinations établies à l'article R.123-9 du code de l'urbanisme : habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, fonction d'entrepôt et constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Coefficient d'Occupation des Sols (COS) :

Le C.O.S. fixe la densité maximale de construction susceptible d'être édifiée sur un même terrain. Il s'agit du rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher susceptibles d'être construits par mètre carré de sol. A titre d'exemple, un C.O.S. de 2 signifie que l'on peut construire deux mètres carrés de surface de plancher pour chaque mètre carré de terrain.

Coefficient d'Emprise au Sol (CES) :

Le coefficient d'emprise au sol est le pourcentage maximum de la surface du terrain qui pourra être occupé par la construction (voir définition emprise au sol).

Construction :

La notion de construction au sens des dispositions du Code de l'urbanisme doit être prise dans une acception relativement large. Elle recouvre :

- toutes constructions et bâtiments, même ne comportant pas de fondation (article L.421-1 du Code de l'urbanisme), indépendamment de la destination ;
- les travaux, installations, ouvrages qui impliquent une implantation au sol, une occupation du sous-sol.

Les travaux, installations ou ouvrages qui sont exclus du champ d'application du permis de construire doivent être également réalisés dans le respect des dispositions du règlement de la zone concernée.

Construction principale :

La construction principale est le bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

Contigu :

Est contiguë une construction qui touche, qui est accolée à une limite (construction contiguë à une limite) ou à une autre construction (constructions contiguës) sur une longueur qui peut, le cas échéant, être précisée par le règlement.

Cote NGF :

Niveau altimétrique d'un terrain ou d'un niveau de submersion, rattaché au Nivellement Général de la France (NGF).

Cote PHE ou Cote des Plus Hautes Eaux

Cote NGF atteinte par la crue de référence.

Cote TN ou terrain naturel :

Cote du terrain naturel avant travaux.

Crue :

Augmentation rapide et temporaire du débit d'un cours d'eau se traduisant par une augmentation de la hauteur d'eau et de sa vitesse d'écoulement.

Crue de référence :

Elle sert de base à l'élaboration du PPRI ; elle correspond à la crue centennale calculée ou bien au plus fort événement historique connu, si celui-ci est supérieur.

Destination :

L'article R.123-9 du code de l'urbanisme fixe les neuf destinations qui peuvent être retenues pour une construction :

- l'habitation ;
- l'hébergement hôtelier ;

- les bureaux ;
- le commerce ;
- l'artisanat ;
- l'industrie ;
- l'exploitation agricole ou forestière ;
- la fonction d'entrepôt ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Pour la détermination de la destination d'un ensemble de locaux présentant par leurs caractéristiques une unité de fonctionnement et relevant d'un même gestionnaire, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de ces locaux.

Habitation : Cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction. Elle exclut les logements visés dans la définition de l'hébergement hôtelier. Elle inclut les chambres d'hôtes et les logements mis à disposition occasionnellement en cas d'absence de durée limitée de leurs occupants en titre.

Hébergement hôtelier : Cette destination comprend les établissements commerciaux d'hébergement classés, ou ayant vocation à l'être, de type hôtels et résidences de tourisme. Un immeuble relève de la destination « hébergement hôtelier » lorsque, outre le caractère temporaire de l'hébergement, il comporte le minimum d'espaces communs propres aux hôtels (restaurant, blanchisserie, accueil...).

Bureaux : Cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées principalement des fonctions telles que direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement, professions libérales ainsi que tous locaux ne relevant pas des autres destinations citées dans la présente rubrique.

Commerce : Cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et directement accessibles à la clientèle, et leurs annexes. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface de plancher totale.

Artisanat : Cette destination regroupe l'ensemble des activités de fabrication et de commercialisation exercées par des travailleurs manuels, seuls ou avec l'aide des membres de leur famille. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface de plancher totale.

Industrie : Cette destination comprend les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface de plancher totale.

Entrepôt : Cette destination comprend les locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux. Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale lorsque leur taille représente plus de 1/3 de la surface de plancher totale, et de façon plus générale tous locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
La notion de services publics ou d'intérêt collectif pourra le cas échéant être appréciée au cas par cas, en fonction de la destination réelle de la construction.

Egout du toit :

Correspond à la limite ou à la ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent des eaux de pluie pour aller ensuite dans une gouttière.

Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol d'une construction est définie par l'article R.420-1 du Code de l'Urbanisme comme la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Constituent de l'emprise au sol : les constructions créatrices de surface de plancher (contrairement à la surface de plancher, l'emprise au sol comprend l'épaisseur des murs), les bassins de piscines (intérieures ou non, couvertes ou non), les rampes d'accès extérieurs, les abris non fermés, les hangars non fermés.....

Pour plus de précisions, se reporter à la circulaire du 3 février 2012.

Emprise publique :

L'emprise publique correspond à un espace public qui ne peut être considéré comme une voie (publique ou privée) ; constituent ainsi des emprises publiques les voies ferrées, les lignes de tramway, les cours d'eau domaniaux, les jardins et parcs publics....

Espace de pleine terre :

Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si :

- son revêtement est perméable ;
- il apte à recevoir des plantations enracinées.

Exhaussement de sol :

Remblaiement de terrain qui, à moins qu'elle ne soit nécessaire à l'exécution d'un permis de construire, relève du régime déclaratif si sa hauteur excède 2 mètres et sa superficie 100 m².

Extension :

Il s'agit d'une augmentation de l'emprise au sol et/ou de la surface de plancher, en continuité de l'existant (et non disjoint). On distingue les extensions de l'emprise au sol (créatrice d'emprise) et les extensions aux étages. Lorsqu'une extension est limitée (20 m² de surface de plancher, 20% de la surface de plancher existante...), cette possibilité n'est ouverte qu'une seule fois à partir de la date d'approbation du PLU.

Faitage :

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant les pentes opposées ou, dans les autres cas, limite supérieure d'une toiture.

Hauteur de la construction :

Dimension verticale limite que doivent respecter les constructions ; elle est exprimée en mètres et / ou en nombre de niveaux. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant travaux jusqu'à l'égout, le faîtage ou l'acrotère suivant les cas.

Limites séparatives :

La limite séparative est constituée par les lignes communes du terrain d'assiette du projet et un autre terrain ne constituant pas une emprise publique ou une voie.

Sauf cas particuliers (terrain de configuration triangulaire, terrain bordé par deux voire trois voies....) les limites séparatives peuvent être différenciées en deux catégories :

- Les limites séparatives latérales aboutissant à une voie publique (ou le cas échéant privée) ou une emprise publique ;
- Les limites de fond de parcelle qui n'ont aucun contact avec une voie ou une emprise publique.

Surface de plancher

Ordonnance du 17 novembre 2011 : la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment ; la surface de plancher se substitue à la surface hors œuvre brute (SHOB) et à la surface hors œuvre nette (SHON) depuis le 1^{er} mars 2012.

Toit terrasse :

Couverture horizontale d'une construction, par définition non accessible.

Reconstruction :

Correspond à la démolition (volontaire ou après sinistre) et à la réédification dans un délai court d'un bâtiment de même destination, d'emprise au sol inférieure ou égale et sans augmentation du nombre de niveaux. Une ruine n'est pas considérée comme une reconstruction.

Unité foncière :

Parcelle ou ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

Voie :

Une voie, indépendamment de son statut public ou privé, doit desservir plusieurs propriétés et comporter les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et/ou des véhicules.

On distinguera si nécessaire :

- les voies publiques ;
- les voies privées ;
- les voies ouvertes à la circulation publique regroupant toutes les voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelle que soit leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins...)

ARTICLE 7 : DISPOSITIONS RELATIVES AU STATIONNEMENT

Les dispositions suivantes viennent compléter la rédaction de l'article 12 du règlement de chaque zone ou secteur.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées communes, sur des emplacements prévus à cet effet.

Chaque place de stationnement requise au sens du présent règlement doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions au moins égales à 2,50 m de largeur (2,00 m en cas de stationnement longitudinal) et 5,00 m de longueur.

La largeur minimale sera portée à 3,30 m pour un emplacement réservé aux personnes handicapées.

La superficie totale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule, dans le cas de garages ou d'aires de stationnement collectives, est de 25 m², y compris les dégagements nécessaires à son accessibilité.

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

1 - Modalités de calcul du nombre de places de stationnement

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations ou affectations, le calcul des besoins en stationnement s'effectue au prorata des destinations ou affectations respectives.

En fin de calcul, lorsque le nombre de places de stationnement a :

- une partie décimale inférieure ou égale à 0,5, il est arrondi au chiffre inférieur ;
- une partie décimale supérieure à 0,5, il est arrondi au chiffre supérieur.

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, toute tranche commencée entraîne l'application de la norme.

Pour les zones du règlement où on se réfère à un pourcentage de surface de plancher pour évaluer le nombre de places, le mode de calcul consiste à convertir le pourcentage de surface de plancher requis en m² de stationnement ; le résultat divisé par 25 m² donnant le nombre de places :

Exemple : pour une construction de 200 m² de surface de plancher, 60% de la surface de plancher requise en stationnement : l'équivalent surface à affecter au stationnement sera de (200 x 60% = 120 m²) / 25 = 4,8 soit 5 places.

Par ailleurs, si la règle prévoit 2 places par logement au moins et que la construction prévoit 2 logements, le nombre de place requis sera de 2 x 2 = 4 places.

2 - Opérations de réhabilitation, de changement d'affectation et d'extension

En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants, n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions de l'article 12 ci-après n'auront pas à être appliquées ; aucun emplacement nouveau ne sera alors exigé.

En cas de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante, le nombre de places exigées résulte de la différence entre :

- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la construction avant l'opération, compte tenu de sa destination et de sa surface de plancher initiale ;
- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la construction après l'opération, compte tenu de sa nouvelle destination et/ou de sa nouvelle surface de plancher.

En UA, cette obligation s'impose pour toute création de plus d'un logement nouveau (pas d'obligation pour la création d'un seul logement nouveau).

3 – Logements locatifs aidés

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une place de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

De même, l'obligation de réaliser des places de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où des travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher dans la limite d'un plafond de 50% de la surface de plancher existante avant le commencement des travaux (Article L. 123-1-13 du Code de l'Urbanisme).

4 – Article L. 123-1-12 du Code de l'Urbanisme

Conformément à l'article L. 123-1-12 du Code de l'Urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations en matière d'aires de stationnement résultant de l'application de l'article 12 du règlement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère de la zone

La zone UA est une zone urbaine dense, correspondant à la partie la plus ancienne de VENDARGUES et au hameau de Meyrargues.

Elle comprend essentiellement de l'habitat ainsi que des équipements publics, commerces, services et activités diverses de proximité. Les constructions, anciennes pour la plupart, sont généralement édifiées en ordre continu et à l'alignement des voies et emprises publiques.

La zone UA est :

- pour partie incluse en zone d'aléa inondation rouge R délimitée par le PPRI «Bassin versant du Salaison » (voir « 6.1.4 – PPRI ») ;
- pour partie incluse en zone de ruissellement pluvial définie par le Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial pour le centre ville (Ginger, Janvier 2011) (voir « 6.7 – Annexe Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial ») ;
- pour partie située en zone d'aléa retrait / gonflement des argiles (aléa faible ; voir « 6.8 - Annexe Aléa retrait / gonflement des argiles ») ;
- en totalité située en zone de risque sismique (aléa faible, voir « 6.9 - Annexe Risque sismique »).

Elle est également pour partie incluse dans le secteur affecté par le bruit délimité de part et d'autre de la RD 613 par l'arrêté préfectoral n°2007/01/1066 portant classement sonore des voiries des communes de moins de 10 000 habitants de l'arrondissement de Montpellier.

Le règlement s'appliquant à la zone UA vise à :

- conforter l'identité du centre ancien ;
- permettre le réinvestissement urbain dans le respect de l'identité du centre ancien.

En zone UA, la démolition de tout ou partie d'immeuble peut être interdite pour des motifs d'ordre esthétique ou historique.

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

Article 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdit en zone UA :

- Les constructions à destination d'activités industrielles.
- Les constructions à destination d'activités artisanales, autres que celles autorisées par l'article 2 ci-après.
- Les constructions à destination d'entrepôt.
- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, quel que soit le régime auquel elles sont soumises.
- Les carrières.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet admis sur la zone.
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances.
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- Les parcs d'attraction.
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les éoliennes.
- Les parcs ou champs photovoltaïques.
- Les antennes-relais et pylônes.

Article 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés sous conditions en zone UA :

- Les constructions à destination d'activités artisanales dont la surface de plancher ne dépasse pas 50 m², sous réserve :
 - o qu'elles correspondent à une activité de proximité utile au quartier et compatible avec son fonctionnement ;

- qu'elles répondent à l'ensemble de la réglementation en vigueur, notamment en matière de sécurité et de nuisances ;
 - que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes ;
 - que leur volume ou leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.
- L'aménagement des installations classées existantes dans la mesure où les travaux réalisés visent à en améliorer le fonctionnement et à réduire les risques et nuisances générées par l'activité (mise aux normes).
 - Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone.
 - L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux, ouvrages pour la sécurité publique, voies de circulation, infrastructures ferroviaires ou assimilées, même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone UA et sous réserve de justification technique.

Les projets situés en zone inondable du PPRI « Bassin versant du Salaison » sont soumis aux dispositions réglementaires du PPRI (voir Titre I « Dispositions générales » et Annexe « 6.1.4 – PPRI »).

En outre, en zone de ruissellement pluvial définie par le Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial pour le centre ville (Ginger, Janvier 2011) (voir « 6.7 – Annexe Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial »), la création de constructions nouvelles est autorisée sous réserve que la sous-face du premier plancher aménagé soit calée à la cote indiquée par le schéma pour un événement d'occurrence centennale + 30 cm.

Par ailleurs, sur l'ensemble de la zone UA, tout projet à destination d'habitation de 1 500 m² ou plus de 1 500 m² de surface de plancher devra obligatoirement comporter 15% au moins de logements locatifs sociaux.

Section II – Conditions de l'occupation du sol

Article 3 - Accès et voiries

Pour être constructible, tout terrain doit bénéficier d'un accès direct par une voie publique ou privée ou d'une servitude de passage suffisante aménagée sur le fond voisin, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès et les voies de desserte doivent présenter des dimensions, formes et caractéristiques adaptées à l'opération qu'ils doivent desservir.

Ils doivent satisfaire aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et le cas échéant de collecte des déchets. Ils doivent notamment respecter les prescriptions techniques générales du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) du Département de l'Hérault portées en annexe au présent règlement et les recommandations techniques de la Direction de la Prévention de la Gestion des Déchets de l'Agglomération de Montpellier intégrées aux Annexes Sanitaires (Annexe 6.3).

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Le nombre des accès sur les voies publiques peut ainsi être limité dans l'intérêt de la sécurité ; en particulier, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait ou qui aggraverait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La création d'accès nouveau sur la RD 613 est soumise à autorisation préalable du Conseil Général de l'Hérault.

Les voies nouvelles, y compris les aménagements cyclables ou les cheminements piétons, peuvent être soumises à des conditions particulières de tracés et d'exécution dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de la zone. Tout projet de construction ou d'aménagement doit intégrer une réflexion sur les cheminements et les raccourcis piétons et cyclables.

Les voies nouvelles en impasse sont interdites, sauf impossibilité technique dûment justifiée notamment par la configuration et la taille des parcelles ; dans ce cas, les voies nouvelles en impasse comporteront un point de retournement permettant le retournement aisé des véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères répondant :

- aux prescriptions techniques générales du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) du Département de l'Hérault portées en annexe au présent règlement ;
- aux recommandations techniques de la Direction de la Prévention de la Gestion des Déchets de l'Agglomération de Montpellier intégrées aux Annexes Sanitaires (Annexe 6.3.).

Dans le cas de voies en impasse, l'intégration d'un local destiné au stockage des déchets ménagers directement accessible depuis le domaine public est exigé, sauf impossibilité technique.

Article 4 – Desserte par les réseaux

Eau potable

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

Desserte incendie

Les constructions, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie, conformément aux prescriptions techniques générales du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) du Département de l'Hérault portées en annexe.

Eaux usées

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

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

1 - Eaux usées domestiques

Toute construction, réhabilitation, extension ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines étanches au réseau public de collecte des eaux usées existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération de Montpellier applicables à la commune de VENDARGUES.

2 - Eaux usées 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 de la Communauté d'Agglomération de Montpellier.

3 – Eaux d'exhaure et eaux de vidange

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

Ne sont pas non plus autorisés les rejets au réseau d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de vidange des piscines.

Eaux pluviales

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

Pour les parcelles de superficie supérieure à 1 500 m² et dont le coefficient d'imperméabilisation (ratio entre la surface des espaces imperméabilisés et la surface totale du terrain concerné) est supérieur à 40%, des techniques de rétention des eaux de ruissellement doivent être mises en place. Les techniques proposées sont les suivantes : stockage en citerne, rétention en toiture, stockage en structure réservoir poreuse, bassin de rétention (préconisé pour les parcelles de surface supérieure à 2 500 m²).

Les eaux de ruissellement générées au minimum par les surfaces imperméabilisées au delà du coefficient d'imperméabilisation seuil fixé à 40% de la surface de l'unité foncière devront être retenues sur la dite parcelle. La capacité minimale de rétention sera calculée sur la base du ratio de 120 l/m² de surface imperméabilisée excédentaire par rapport au seuil défini ci-dessus (ou sur la base du ratio qui lui serait substitué à la date du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme).

En cas d'extension de construction existante ou d'opération de démolition – reconstruction, il sera tenu compte de l'imperméabilisation des sols avant projet ; en conséquence, le coefficient d'imperméabilisation seuil pris en considération sera fixé à 40% ou au coefficient d'imperméabilisation existant avant projet s'il est supérieur à 40%.

Toutes dispositions utiles doivent être prises afin d'éviter les risques d'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines.

Les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges de piscines seront dirigées sur le réseau pluvial ; en l'absence de réseau, le projet devra prendre en compte leur écoulement ou leur réutilisation sans apporter de conséquences sur les propriétés voisines.

Déchets

Toute construction nouvelle à destination d'habitation ou d'activités nécessitant le stockage de bacs de collecte des déchets doit, sauf contrainte technique ou architecturale dûment justifiée, prévoir un emplacement ou un local destiné au remisage du ou des bacs de collecte, d'un accès direct sur la voie publique et répondant aux prescriptions du règlement du service de collecte des déchets ménagers et assimilés de la Communauté d'Agglomération de Montpellier (voir 6.3 Annexe sanitaire).

Réseaux

Les réseaux électriques, téléphoniques, de télédistribution et d'éclairage public, les branchements au câble et à la fibre optique doivent être établis en souterrain, tant sur le domaine public que sur le domaine privé.

En cas d'aménagement, de réhabilitation ou d'extension d'un immeuble existant, l'alimentation pourra être faite par des câbles plaqués contre les façades, selon les lignes de composition de la façade, horizontalement sous les éléments d'architecture tels que corniches, bandeau..., verticalement le long des descentes et gouttières d'eaux pluviales et en limites mitoyennes verticales.

Dans le cas de logements collectifs, le branchement de chaque logement doit être réalisé par des gaines internes ; aucun câblage en façade n'est autorisé.

Energies renouvelables

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions doit être privilégiée (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompe à chaleur....) dans la mesure du possible et sous réserve de la prise en compte de la préservation du paysage naturel et urbain.

Article 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Non règlementé.

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

L'alignement est constitué par la limite entre le domaine public existant ou prévu et le domaine privé.

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Cette disposition s'entend :

- hors débords de toiture (génévoises, corniches...), autorisés en saillie sur le domaine public, dans la limite de 0,50 m de profondeur.
- hors balcons, qui ne sont toutefois autorisés en saillie sur le domaine public que dans la limite de 0,50 m de profondeur et uniquement à partir du 1^{er} étage (2^{ème} niveau de la construction).

Les façades ainsi alignées pourront toutefois présenter des retraits partiels, n'excédant pas 30% du linéaire de la parcelle sur voie ou emprise publique ; ces retraits pourront notamment permettre l'aménagement de courettes ou de places de stationnement.

En outre, l'implantation en retrait de l'alignement est admise dans les cas suivants :

- lorsque le projet porte sur la totalité d'un îlot ou sur une portion d'îlot de superficie supérieure ou égale à 2 500 m² ;
- lorsque le terrain concerné présente une façade sur voie ou emprise publique supérieure à 20 mètres ;
- lorsque le terrain est bordé par plusieurs voies ; dans ce cas, la construction peut n'être implantée à l'alignement que d'une seule de ces voies ;
- dans le cas de bâtiments dont une des façades est adossée à la limite séparative et une partie est implantée à l'alignement (bâtiments en L) ;
- lorsque le projet porte sur la surélévation ou l'extension d'une construction déjà implantée en retrait de l'alignement ;
- lorsqu'un mur de clôture ancien à conserver borde la voie ;
- lorsque le retrait permet d'aligner la construction avec une construction existante, de gabarit sensiblement identique, située sur le même fond ou sur le fond voisin ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans ces cas, l'espace créé en retrait de l'alignement de la voie ou de l'espace public devra faire l'objet d'un traitement végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage urbain environnant ; un mur ou muret pourra être imposé en limite de l'alignement, sur tout ou partie de la façade sur rue, de façon à retrouver une continuité visuelle.

Cas particuliers

Cas particulier des installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : des implantations différentes sont admises pour les installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exemples : poste de transformation EDF, abri conteneurs déchets...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement, et sous réserve d'une bonne insertion à l'environnement.

Cas particulier des piscines : les piscines devront être implantées en recul minimum de 1,00 mètre par rapport aux voies et emprises publiques.

Cas particulier des terrasses : les terrasses non couvertes ne dépassant pas 0,60 m par rapport au terrain naturel et en continuité de la construction principale ne sont pas soumises aux règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ci-avant.

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1 - Partie de l'unité foncière située dans une bande de 15 mètres mesurée à partir de la limite du domaine public, de la voie privée ouverte à la circulation publique, ou des limites qui s'y substituent :

▪ Limites séparatives latérales :

Les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite séparative latérale à l'autre, de façon à créer un front urbain continu.

Toutefois, une implantation en retrait des limites séparatives est autorisée dans les cas suivants :

- lorsque le projet concerne la totalité d'un îlot ou sur une portion d'îlot de superficie supérieure ou égale à 2 500 m² ;
- lorsque le terrain concerné présente une façade sur voie ou emprise publique supérieure à 20 mètres ;
- en cas d'accès ou de servitudes d'accès à l'arrière du terrain ou à la ou aux parcelles situées en arrière du terrain concerné ;
- en cas d'extension ou surélévation d'une construction existante déjà implantée en retrait des limites séparatives ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans ces cas, les façades en retour devront être traitées comme des façades sur rue et respecter un recul par rapport aux limites séparatives latérales tel que la distance comptée horizontalement de tout point de cette façade 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, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($L \geq H/2$, minimum 4 m). Ce recul est compté hors débords de toiture dans la limite de 0,50 m de profondeur.

▪ Limites séparatives arrières :

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparative arrières devra se faire en respectant un recul par rapport à la limite tel que la distance comptée horizontalement de tout point de la façade 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, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($L \geq H/2$, minimum 4 m). Ce recul s'entend hors débords de toiture dans la limite de 0,50 m de profondeur.

Toutefois, les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives dans les cas suivants :

- le bâtiment nouveau est susceptible de s'adosser à un bâtiment existant construit en limite séparative, de gabarit sensiblement identique et présentant avec lui une certaine unité architecturale ;
- en cas d'accord entre voisins ;
- pour les constructions ou les parties de construction ne dépassant pas une hauteur de 3,50 mètres, mesurée sur la limite séparative ; les toits plats non accessibles sont autorisés pour les constructions ou parties de constructions ainsi autorisées en limite séparative ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2 - Partie de l'unité foncière située au delà de la bande de 15 mètres de profondeur mesurée à partir de la limite du domaine public ou de la voie privée ouverte à la circulation publique, ou des limites que s'y substituent :

Les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout ou de la partie de construction implantée au delà de la bande des 15 mètres, sans que ce retrait puisse être inférieur à 4 mètres ($L \geq H/2$, minimum 4 m), hors débords de toiture autorisés dans la limite de 0,50 m de profondeur.

Toutefois, les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives dans les cas suivants :

- le bâtiment nouveau est susceptible de s'adosser à un bâtiment existant construit en limite séparative, de gabarit sensiblement identique et présentant avec lui une certaine unité architecturale ;
- en cas d'accord entre voisins ;
- pour les constructions ou les parties de construction ne dépassant pas une hauteur de 3,50 mètres, mesurée sur la limite séparative ; les toits plats non accessibles sont autorisés pour les constructions ou parties de constructions ainsi autorisées en limite séparative ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

3 - Cas particuliers

Cas particulier des installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : des implantations différentes sont admises pour les installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exemples : poste de transformation EDF, abri conteneurs déchets...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement, et sous réserve d'une bonne insertion à l'environnement.

Cas particulier des piscines : Les piscines ne dépassant pas 0,60 m par rapport au terrain naturel doivent être implantées à une distance minimale de 1 mètre des limites séparatives latérales aboutissant aux voies et de la ou des limites correspondant au fond de parcelle. Les locaux abritant les machineries et groupes pompes de piscines seront conçus de manière à ne pas occasionner de nuisances pour le voisinage (notamment phoniques).

Cas particulier des terrasses : Sous réserve de ne pas dépasser 0,60 m par rapport au terrain naturel, et d'être en continuité de la construction principale, les terrasses non couvertes ne sont pas soumises aux règles d'implantation par rapport aux limites séparatives ci-avant.

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

Non réglementé.

Article 9 – Emprise au sol

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions édifiée sur une parcelle ne doit pas excéder 80% de la superficie de cette parcelle.

Cette disposition ne s'applique pas à l'aménagement, la rénovation ou la reconstruction de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et présentant une emprise au sol supérieure à 80% de la superficie du terrain d'assiette.

L'emprise au sol n'est par ailleurs pas réglementée pour :

- les parcelles d'une superficie inférieure ou égale à 200 m² ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- pour les projets portant sur la totalité d'un îlot ou sur une portion d'îlot de superficie au moins égale à 2 500 m².

Article 10 – Hauteur maximum des constructions

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant terrassement ou travaux jusqu'à l'égout de la couverture.

Elle doit respecter simultanément deux règles portant l'une sur la hauteur absolue de la construction, l'autre sur sa hauteur relative (hauteur définie en fonction de la largeur de la voie).

Pour rappel : Pour les constructions situées en zones inondables délimitées par le PPRI « Bassin versant du Salaison » ou par le Schéma Directeur d'assainissement pluvial de la commune, le dépassement de la hauteur maximale déterminée en application de l'article 10 du règlement peut être autorisé si ce dépassement est justifié par la pris en compte de la cote de référence correspondant aux plus hautes eaux connues (PHE) ou de la cote correspondant à un événement centennale pour le risque ruissellement ; le dépassement de hauteur est alors autorisé à concurrence de la surhausse de plancher imposée.

Hauteur maximale

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9,00 m à l'égout de la construction avec 3 niveaux maximum (R+2).

Toutefois, pour les projets d'aménagement portant sur un îlot entier ou sur une fraction d'îlot de 2 500 m² minimum, la hauteur de la construction pourra atteindre 11,50 m à l'égout avec 4 niveaux maximum (R+3) à condition que :

- le dernier niveau soit un niveau partiel en attique, c'est à dire en retrait d'un angle de 45° par rapport au nu de la façade ;
- la hauteur de la construction mesurée à l'égout du 3^{ème} niveau ne dépasse pas 9,00 m.

L'espace libéré par l'implantation en retrait du 4^{ème} niveau pourra être traité en terrasse à condition toutefois que tout élément constitutif de cette terrasse (rambarde notamment) soit implanté en recul minimal de 1 mètre par rapport au nu principal de la façade.

Hauteur relative

La hauteur de toute construction, mesurée à l'égout de la toiture, doit être telle que la différence d'altitude entre tout point de la construction et tout point de l'alignement opposé ne dépasse pas 1,5 fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H \leq L \times 1,5$).

Une tolérance de 1 m est admise lorsque la hauteur ainsi déterminée ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits.

Cas particuliers

- Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut être de même hauteur que celle longeant la voie la plus large, sur une distance sur l'alignement de 15 mètres maximum, comptés à partir du point d'intersection des alignements ou des lignes qui en tiennent lieu (limites de voie privée).
- Lorsque la distance entre deux voies d'inégales largeurs ou de niveaux différents est inférieure à 15 m, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large ou de niveau le plus élevé.

Article 11 – Aspect extérieur

En application de l'article R. 111-21 du Code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Permis de démolir

La démolition de tout ou partie d'immeuble est soumise à permis de démolir et peut être interdite pour un motif d'ordre esthétique ou historique correspondant à un des objets suivants :

- La préservation de certains alignements de bâti jugés significatifs et participant à la continuité urbaine (composition urbaine très homogène) ou à la définition d'espaces urbains primordiaux (plans, placettes, squares...);
- la préservation des éléments architecturaux de qualité remarquable et témoins du patrimoine architectural et historique de la commune.

Le démontage en vue de la reconstruction à l'identique de ces immeubles ou parties d'immeuble pourra être autorisé ainsi que leur aménagement (surélévation, extension...) s'ils respectent les objectifs de préservation énoncés ci-dessus en participant à la mise en valeur recherchée, et s'ils répondent par ailleurs aux autres dispositions du présent règlement.

Principes généraux

Dans le cas de réhabilitation ou d'aménagement de constructions existante, le principe est de conserver ou de restituer les éléments architecturaux intéressants et de respecter l'identité architecturale du centre ancien.

En cas d'extension ou de construction neuve, une architecture plus contemporaine pourra le cas échéant être autorisée, sous réserve de présenter une conception en harmonie avec le bâti traditionnel.

L'utilisation de matériaux modernes de qualité (bardage bois naturel, menuiseries en aluminium laqué, volets roulants...), la création d'ouvertures de proportions différentes des ouvertures traditionnelles (baies vitrées...) sont autorisées sur les façades arrière ne s'ouvrant pas directement sur la voie ou l'espace public.

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

Toitures

Les toitures devront respecter une pente de 24 à 33% par rapport à l'horizontale. Elles seront en tuiles canal ou similaires, de couleurs chaudes, non uniformes ; les tuiles rouges ou marron foncé sont interdites. Les tuiles de récupération seront placées en couvert.

Les bas de versant seront traités par un ouvrage de rive basse de toiture (corniche, génoise, avancée de toiture, bandeau) à l'exception des rives basses faisant l'objet d'un chéneau encaissé.

Les terrasses en décaissé de toiture sont interdites afin de préserver la typologie traditionnelle du village. Seules sont autorisées les terrasses en ouverture de toiture (communément appelées terrasses tropéziennes) sous réserve de ne pas excéder 30% de la surface du dernier étage, de respecter un recul de 1 m minimum du bord de la toiture côté façade et de 1 m au moins des pignons, et d'être conformes aux règles de sécurité (hauteur minimale de garde corps ou assimilé).

Les chéneaux et les chutes d'eaux pluviales seront réalisés en matériaux mats, non brillants (zinc non brillant de façon préférentielle). Les chutes d'eau pluviales auront un parcours simple, vertical, et seront regroupées par l'intermédiaire de cuvettes, pour minimiser le nombre de descentes en façade.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés en toiture à condition d'être intégrés à la couverture et de ne pas représenter plus d'un tiers de la surface totale de la toiture du bâtiment concerné.

Façades

Seules les façades en pierre de taille à joints minces ne seront pas enduites ; les joints seront exécutés au nu de la pierre, grattés et de la même couleur que celle-ci.

Toutes les autres façades seront enduites, dans des teintes respectant le nuancier communal. La finition des enduits sera talochée, frottée, éventuellement grattée fin. Les enduits grossiers et granuleux dits « rustiques » ou ceux présentant des aspérités artificielles sont interdits.

Dans le cas d'une réfection de façade, les éléments de modénatures existants et les décors d'origine (corniches, encadrement de baies en pierre, trompe-l'œil, décors peints, chaînes d'angle, bandeaux...) seront conservés et mis en valeur ; les traces significatives et les éléments intéressants d'anciennes ouvertures en pierre pourront le cas échéant être laissés apparents et rejointoyés.

L'utilisation de bardage bois naturel est autorisée sur les façades arrière ne s'ouvrant pas directement sur la voie ou l'espace public.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont interdits en façades.

Ouvertures

Les ouvertures doivent respecter une proportion plus haute que large. Toutefois, les ouvertures situées sur les façades ne s'ouvrant pas directement sur l'espace ou la voie publique, pourront présenter des proportions différentes (baies plus larges que hautes).

En cas de réhabilitation ou d'aménagement, les ouvertures cintrées donnant accès aux remises et aux garages en rez-de-chaussée devront être maintenues, même si la destination des locaux est modifiée, et les encadrements de baies saillants en pierre de taille appareillée seront systématiquement conservés.

Menuiseries et ferronneries

Les menuiseries anciennes (portes, volets, portails de remises, fenêtres à petits bois...) devront dans la mesure du possible être conservées et restaurées. En cas d'impossibilité (menuiseries trop détériorées), les menuiseries nouvelles devront avoir une taille adaptée à l'ouverture existante (pas de fermeture partielle de l'ouverture).

On évitera les menuiseries de couleur blanche.

Les volets seront en bois, repliés en tableau ou rabattables sur la façade ; d'autres matériaux que le bois pourront néanmoins être autorisés sous réserve de présenter un aspect similaire au bois. Les volets à écharpe en Z sont interdits.

On évitera les volets de couleur blanche.

Néanmoins, les ouvertures situées sur les façades ne s'ouvrant pas directement sur l'espace ou la voie publique pourront être équipées de volets roulants à coffre encastré au plan de la façade.

Les gardes corps des balcons seront en métal et de forme et dessin simples, voire en maçonnerie similaire aux façades. Sont interdits les barreaux torsadés et les grilles dites andalouses, les volutes et les renflements par rapport au plan vertical, les balustres.

Les grilles de protection seront en barreaudage métallique droit.

Clôtures

Les clôtures devront être composées dans un esprit de simplicité.

Elles seront composées d'un mur plein d'une hauteur maximum de 2,00 m ou d'un mur bahut de 1,00 m maximum surmonté d'une grille métallique à barreaudage vertical, éventuellement accompagnée de plantations.

Lorsque la longueur de la clôture sur rue est supérieure ou égale à 12 mètres, il est préconisé une alternance de matériaux et de hauteurs de façon à rompre l'uniformité du linéaire ; la longueur sera ainsi divisée en segments, de 6 à 12 mètres de longueur, différenciés par les matériaux ou les hauteurs (exemple : alternance mur plein / mur bahut avec grille).

Les murs de pierre anciens, les grilles, les portails de qualité, les piliers de pierre existants devront être maintenus et restaurés.

Les portails seront en bois ou métal de forme simple, pleins ou partiellement pleins (partie basse métallique pleine surmontée d'une grille par exemple).

Devantures commerciales

Les vitrines commerciales doivent respecter l'ordonnancement des façades (superposition des axes et des ouvertures).

Dans le cas d'une vitrine courant sur plusieurs façades (commerce en rez-de-chaussée de plusieurs immeubles limitrophes), la vitrine ne pourra être d'un seul tenant ; les limites séparatrices des immeubles devront être restituées.

Les vitrines ne doivent pas dépasser la hauteur du rez-de-chaussée.

Les coffres des grilles de protection ne doivent pas faire saillie par rapport au plan de la façade.

Le placardage en façade de panneaux supports de publicité ou de panneaux de couleur ne respectant pas le nuancier communal est interdit.

Autres éléments

Les **climatiseurs** ne doivent pas être directement visibles depuis l'espace public,

- soit qu'ils soient implantés sur l'espace privé (cour, courette, jardin...),
- soit qu'ils soient intégrés à la façade de la construction, dans une baie aménagée à cet effet et masqués à la vue par un volet adapté, peint dans une teinte en harmonie avec celle de la façade.

La pose en balcon peut être autorisée, derrière le garde corps sous réserve que le climatiseur soit dissimulé à la vue.

La pose de climatiseurs sur console en façade sur rue est en tout état de cause interdite.

La pose de **paraboles** en façade ou sur balcon est interdite ; elles doivent être implantées en toiture et en recul par rapport aux façades.

Les **boîtes aux lettres** doivent être intégrées à la façade ou aux menuiseries des portes et portails pour les immeubles situés en bordure des places et voies publiques, voire à l'intérieur du bâtiment pour les immeubles collectifs.

Les boîtiers ou coffrets techniques des **compteurs d'eau, de gaz, d'électricité** doivent être encastrés dans le mur de façade ou dans le mur ou muret de clôture le cas échéant.

Article 12 – Stationnement

Voir Titre I – Article 7 : DISPOSITIONS RELATIVES AU STATIONNEMENT

Obligations en matière de stationnement des véhicules

Il est exigé :

Pour les constructions à destination d'habitation :

- au moins une place de stationnement ou de garage par logement de moins de 60 m² de surface de plancher ;
- au moins deux places de stationnement par logement de 60 m² ou plus de 60 m² de surface de plancher.

Cette obligation s'impose pour toute création de plus d'un logement nouveau (pas d'obligation pour la création d'un seul logement nouveau).

Pour les constructions à destination de commerce :

- commerces de moins de 100 m² de surface de plancher : aucune obligation.
- commerces de 100 ou plus de 100 m² de surface de plancher : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'établissement.

Pour les constructions à destination de bureau :

- une surface de stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher à destination de bureaux.

Pour les hôtels :

- 1 place de stationnement par chambre.

Obligations en matière de stationnement des deux roues non motorisés

Il est exigé des espaces sécurisés de stationnement des vélos conformes au Code de la Construction et de l'habitation.

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace destiné au stationnement des vélos possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace destiné au stationnement des vélos possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher au minimum.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif devront également comporter un espace sécurisé de stationnement des vélos.

Article 13 – Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les plantations existantes doivent être maintenues, notamment lorsqu'il s'agit de sujets jugés remarquables au regard de leur taille ou de leur âge et que leur état phytosanitaire ne justifie pas un abattage ; dans le cas contraire, elles seront remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Les espaces libres doivent être végétalisés ou plantés ; les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m² de terrain.

Les essences utilisées pour les plantations doivent être des essences méditerranéennes adaptées au climat local.

Section III – Possibilités maximales d'occupation des sols**Article 14 – Coefficient d'Occupation du Sol**

SUPPRIME

Les possibilités d'occupation du sol sont celles résultant de l'application des articles 7 à 10 relatifs à l'emprise au sol, à l'implantation et à la hauteur des constructions autorisées.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Caractère de la zone

La zone UC est une zone urbaine correspondant à la première extension du village, essentiellement composée d'habitat à dominante pavillonnaire de faible densité et d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

La zone UC est :

- pour partie incluse en zone d'aléa inondation rouge R ou bleue Bp délimitée par le PPRI « Bassin versant du Salaison » (voir « 6.1.4 – PPRI ») ;
- pour partie incluse en zone de ruissellement pluvial définie par le Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial pour le centre ville (Ginger, Janvier 2011) (voir « 6.7 – Annexe Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial ») ;
- pour partie située en zone d'aléa retrait / gonflement des argiles (aléa faible ; voir « 6.8 - Annexe Aléa retrait / gonflement des argiles ») ;
- en totalité située en zone de risque sismique (aléa faible, voir « 6.9 - Annexe Risque sismique »).

Elle est également pour partie incluse dans les secteurs affectés par le bruit délimité par l'arrêté préfectoral n°2007/01/1066 portant classement sonore des voiries des communes de moins de 10 000 habitants de l'arrondissement de Montpellier, de part et d'autre :

- de la RD 613,
- de la RD 610.

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

Article 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits sur l'ensemble de la zone UC :

- Les constructions à destination d'activités industrielles.
- Les constructions à destination d'activités artisanales.
- Les constructions à destination d'entrepôt.
- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les carrières.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet admis sur la zone.
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances classés en hébergement léger.
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- Les parcs d'attraction.
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les éoliennes.
- Les parcs ou champs photovoltaïques.
- Les antennes relais et les pylônes.

Article 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés sous conditions sur l'ensemble de la zone UC :

- Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone.
- L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux, ouvrages pour la sécurité publique, voies de circulation, infrastructures ferroviaires, même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone UC et sous réserve de justification technique.

Les projets situés en zone inondable du PPRI « Bassin versant du Salaison » sont soumis aux dispositions règlementaires du PPRI (voir Titre I « Dispositions générales » et Annexe « 6.1.4 – PPRI »).

En outre, en zone de ruissellement pluvial définie par le Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial pour le centre ville (Ginger, Janvier 2011) (voir « 6.7 – Annexe Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial »), la création de constructions nouvelles est autorisée sous réserve que la sous-face du premier plancher aménagé soit calée à la cote indiquée par le schéma pour un événement d'occurrence centennale + 30 cm.

Par ailleurs, sur l'ensemble de la zone UC, tout projet à destination d'habitation de 1 000 m² ou plus de 1 000 m² de surface de plancher devra obligatoirement comporter 30% au moins de logements locatifs sociaux.

Section II – Conditions de l'occupation du sol

Article 3 - Accès et voiries

Pour être constructible, tout terrain doit bénéficier d'un accès direct par une voie publique ou privée ou d'une servitude de passage suffisante aménagée sur le fond voisin et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès et les voies de desserte doivent présenter des dimensions, formes et caractéristiques adaptées à l'opération qu'ils doivent desservir.

Ils doivent satisfaire aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et le cas échéant de collecte des déchets. Ils doivent notamment respecter les prescriptions techniques générales du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) du Département de l'Hérault portées en annexe au présent règlement et les recommandations techniques de la Direction de la Prévention de la Gestion des Déchets de l'Agglomération de Montpellier intégrées aux Annexes Sanitaires (Annexe 6.3).

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut ainsi être limité dans l'intérêt de la sécurité ; en particulier, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait ou qui aggraverait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La création d'accès nouveau sur la RD 613 et la RD 610 est soumise à autorisation préalable du Conseil Général de l'Hérault.

Les voies nouvelles, y compris les aménagements cyclables ou les cheminements piétons, peuvent être soumises à des conditions particulières de tracés et d'exécution dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de la zone. Tout projet de construction ou d'aménagement doit intégrer une réflexion sur les cheminements et les raccourcis piétons et cyclables.

Les voies nouvelles en impasse comporteront un point de retournement permettant le retournement aisé des véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères répondant :

- aux prescriptions techniques générales du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) du Département de l'Hérault portées en annexe au présent règlement ;
- aux recommandations techniques de la Direction de la Prévention de la Gestion des Déchets de l'Agglomération de Montpellier intégrées aux Annexes Sanitaires (Annexe 6.3).

Dans le cas de voies en impasse, sauf impossibilité technique, l'intégration d'un local destiné au stockage des déchets ménagers directement accessible depuis le domaine public est exigé.

Toute voie nouvelle doit respecter les prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics aux personnes handicapées à mobilité réduite (pour référence à la date d'approbation du PLU : arrêté du 15 janvier 2007 portant application du décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics).

Article 4 – Desserte par les réseaux

Eau potable

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

Desserte incendie

Les constructions, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie, conformément aux prescriptions techniques générales du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) du Département de l'Hérault portées en annexe.

Eaux usées

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

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

1 - Eaux usées domestiques

Toute construction, réhabilitation, extension ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines étanches au réseau public de collecte des eaux usées existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération de Montpellier applicables à la commune de VENDARGUES.

2 - Eaux usées 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 de la Communauté d'Agglomération de Montpellier.

3 – Eaux d'exhaure et eaux de vidange

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

Ne sont pas non plus autorisés les rejets au réseau d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de vidange des piscines.

Eaux pluviales

Lorsque le réseau pluvial existe, les aménagements doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau

Pour les parcelles de superficie supérieure à 1 500 m² et dont le coefficient d'imperméabilisation (ratio entre la surface des espaces imperméabilisés et la surface totale du terrain concerné) est supérieur à 40%, des techniques de rétention des eaux de ruissellement doivent être mises en place. Les techniques proposées sont les suivantes : stockage en citerne, rétention en toiture, stockage en structure réservoir poreuse, bassin de rétention (préconisé pour les parcelles de surface supérieure à 2 500 m²).

Les eaux de ruissellement générées au minimum par les surfaces imperméabilisées au delà du coefficient d'imperméabilisation seuil fixé à 40% de la surface de l'unité foncière devront être retenues sur la dite parcelle. La capacité minimale de rétention sera calculée sur la base du ratio de 120 l/m² de surface imperméabilisée excédentaire par rapport au seuil défini ci-dessus (ou sur la base du ratio qui lui serait substitué à la date du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme).

En cas d'extension de construction existante ou d'opération de démolition – reconstruction, il sera tenu compte de l'imperméabilisation des sols avant projet ; en conséquence, le coefficient d'imperméabilisation seuil pris en considération sera fixé à 40% ou au coefficient d'imperméabilisation existant avant projet s'il est supérieur à 40%.

Dans le cadre d'opérations d'ensemble, les dispositifs de rétention seront dimensionnés à l'échelle de l'ensemble de l'opération ; sauf impossibilité technique, ils devront être traités en espaces publics paysagers (jardin, espace vert, aire de jeux...)

Toutes dispositions utiles doivent être prises afin d'éviter les risques d'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines.

Les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges de piscines seront dirigées sur le réseau pluvial ; en l'absence de réseau, le projet devra prendre en compte leur écoulement ou leur réutilisation sans apporter de conséquences sur les propriétés voisines.

Autres réseaux

Les réseaux électriques, téléphoniques, de télédistribution et d'éclairage public, les branchements au câble et à la fibre optique doivent être établis en souterrain, tant sur le domaine public que sur le domaine privé.

Energies renouvelables

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions doit être privilégiée (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompe à chaleur...) dans la mesure du possible et sous réserve de la prise en compte de la préservation du paysage naturel et urbain.

Déchets

Toute construction à destination d'habitation ou d'activités nécessitant le stockage de bacs de collecte des déchets doit disposer d'un local spécifique pour remiser ces bacs, d'un accès direct sur la voie publique et répondant aux prescriptions du règlement du service de collecte des déchets ménagers et assimilés de la Communauté d'Agglomération de Montpellier (voir 6.3 Annexe sanitaire).

Article 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Non règlementé.

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

Les constructions doivent être implantées :

- en recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies ouvertes à la circulation publique et emprises publiques, autres que cheminements piétonniers et espaces verts publics ;
- en recul de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement actuel ou futur des cheminements piétonniers et des espaces verts publics.

Ces reculs s'entendent hors débords de toiture, casquettes ou auvents architecturaux dans la limite de 0,50 m de profondeur.

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont autorisées dans l'un ou l'autre des cas suivants :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- lorsque le projet de construction est susceptible de s'adosser sur deux tiers au moins de épaisseur à un bâtiment existant sur le même fond ou le fond voisin, en bon état et de gabarit sensiblement identique, de façon à constituer une entité bâtie ;
- lorsque le projet porte sur la surélévation ou l'extension d'une construction implantée différemment.
- dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, de lotissement ou d'un groupe d'habitations.

Zone non aedificandi à l'intersection de 2 ou plusieurs voies : A l'intersection de 2 ou plusieurs voies, la zone non aedificandi située entre deux voies adjacentes est déterminée par un pan coupé constitué par la base du triangle isocèle dont les deux côtés égaux construits sur les deux limites de zones non aedificandi adjacentes mesurent 3 mètres.

Cas particuliers

Cas particulier des installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : des implantations différentes sont admises pour les installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exemples : poste de transformation EDF, abri conteneurs déchets...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement, et sous réserve d'une bonne insertion à l'environnement.

Cas particulier des piscines : Les piscines ne dépassant pas 0,60 m par rapport au terrain naturel devront être implantées en recul minimum de 1,00 mètre par rapport aux voies et emprises publiques.

Cas particulier des terrasses : Les terrasses non couvertes ne dépassant pas 0,60 m par rapport au terrain naturel et en continuité de la construction principale ne sont soumises qu'à une obligation de recul de 1,00 m minimum par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques.

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance compté horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L \geq H/2$, minimum 3 m). Ce recul s'entend hors débords de toiture dans la limite de 0,50 m de profondeur.

Toutefois, les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives :

- en cas d'accord entre voisins par acte authentique établi par notaire et soumis aux formalités de publicité (publication au Service de Publicité Foncière) ;
- lorsque le bâtiment nouveau peut être adossé sur deux tiers au moins de son épaisseur à un bâtiment existant sur le fond voisin, construit en limite séparative et de gabarit sensiblement identique ;
- pour les constructions ou parties de construction ne dépassant pas une hauteur de 3,50 mètres, mesurée sur la limite séparative et une longueur de 10,00 mètres mesurée le long de cette même limite séparative. En cas d'implantation d'une construction sur deux limites séparatives contiguës, la somme des longueurs de la construction mesurées sur chacune des limites séparatives ne devra pas excéder 10,00 m ;
- à l'intérieur d'une opération d'ensemble ou d'un groupe d'habitation, exception faite des limites de l'opération le long desquelles les constructions devront respecter un recul minimum égal à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite séparative correspondant à la limite d'opération, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L \geq H/2$, minimum 3 m), exception faite pour les constructions ou parties de constructions visées ci-dessus ;
- s'agissant de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Cas particuliers

Cas particulier des installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : les règles relatives à l'implantation par rapport aux limites séparatives ne s'imposent pas aux installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exemples : poste de transformation EDF, abri conteneurs déchets...), dès lors que leur implantation répond à des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement, et sous réserve d'une bonne insertion à l'environnement.

Cas particulier des piscines : les piscines ne dépassant pas 0,60 m par rapport au terrain naturel devront être implantées en recul minimum de 1,00 mètre par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies et par rapport à la ou les limites correspondant au fond de parcelle.

Cas particulier des terrasses : sous réserve de ne pas dépasser 0,60 m par rapport au terrain naturel, et d'être en continuité de la construction principale, les terrasses non couvertes ne sont soumises qu'à une obligation de recul de 1,00 mètre minimum par rapport aux limites séparatives.

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

Les bâtiments à usage d'habitation doivent être implantés de telle manière que les façades de chacun d'entre eux soient séparées du bâtiment voisin implanté sur la même propriété d'une distance au moins égale à la hauteur de celui-ci, sans que cette distance puisse être inférieure à 4 mètres ($L \geq H$, minimum 4 m).

Lorsque les façades qui se font vis à vis sont aveugles ou percées d'une seule ouverture par étage, la distance définie ci-dessus peut être réduite de moitié, sans pouvoir être inférieure à 4 m ($L \geq H/2$, minimum 4 m).

Les bâtiments affectés à des usages autres que l'habitation doivent être implantés de telle manière que les façades de chacun d'entre eux soient séparées du bâtiment voisin implanté sur la même propriété d'une distance au moins égale à la moitié hauteur de celui-ci, sans que cette distance puisse être inférieure à 4 mètres ($L \geq H/2$, minimum 4 m).

Cette règle n'est pas applicable :

- aux remises ou annexes (cuisine d'été, abri piscine...), sous réserve que celles-ci ne dépassent pas 10 m² d'emprise au sol et de 4,00 m de hauteur totale ;
- aux piscines et terrasses non couvertes ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (dont postes de transformation EDF, abri conteneurs déchets...).

Article 9 – Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de la superficie totale du terrain d'assiette.

Article 10 – Hauteur maximale des constructions

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant terrassement ou travaux jusqu'au sommet de la construction ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures exclus ou jusqu'à l'égout de la couverture.

Elle doit respecter simultanément deux règles relatives l'une à la hauteur absolue de la construction, l'autre à sa hauteur relative (hauteur définie en fonction de la largeur de la voie).

Les règles de hauteurs ne s'imposent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'ils s'intègrent de façon correcte à leur environnement bâti.

Pour rappel : Pour les constructions situées en zones inondables délimitées par le PPRI « Bassin versant du Salaison » ou par le Schéma Directeur d'assainissement pluvial de la commune, le dépassement de la hauteur maximale déterminée en application de l'article 10 du règlement peut être autorisé si ce dépassement est justifié par la pris en compte de la cote de référence correspondant aux plus hautes eaux connues (PHE) ou de la cote correspondant à un événement centennale pour le risque ruissellement ; le dépassement de hauteur est alors autorisé à concurrence de la surhausse de plancher imposée.

Hauteur maximale

7,00 m à l'égout de la construction et au plus 2 niveaux (R+1).

Hauteur relative

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique ou d'un espace public, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé de la voie, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ($H \leq L$) ; il en est de même pour les constructions édifiées en bordure des voies privées, la largeur de la voie privée étant assimilée à la largeur d'une voie publique.

Article 11 – Aspect extérieur des constructions

En application de l'article R. 111-21 du Code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Principes généraux

Le style architectural du nouveau bâtiment sera soit contemporain soit mimétique par rapport à l'architecture locale. Le nouveau bâtiment devra s'intégrer harmonieusement dans son environnement en matière de couleurs, de matériaux et de volume.

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

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

Les abris de jardin de moins de 10 m² d'emprise au sol et de 2,60 m de hauteur totale maximum, ne sont pas soumis aux règles relatives à l'aspect extérieur des constructions ci-après ; ils devront néanmoins être de volume simple et s'intégrer par leur couleur à leur environnement urbain ; l'emploi de tôles et autres matériaux de récupération est interdit.

Toiture

Sont autorisés :

- Les toitures en tuiles canal ou similaire, d'une pente maximum de 35% au dessus de l'horizontale. Des matériaux translucides pourront être autorisés pour les vérandas, solarium et loggias. Lorsque les bâtiments sont mitoyens, les pentes des toitures doivent être identiques.
- Les toits terrasses entrant dans le cadre d'un projet architectural cohérent, ne portant pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Il peut s'agir soit de toits terrasses partiels, soit de toits terrasses couvrant la totalité de la surface du niveau de construction. En cas de toits terrasses, les acrotères devront avoir une hauteur suffisante pour masquer les superstructures en toiture et notamment les panneaux solaires et photovoltaïques.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés en toiture à condition :

- s'agissant de toits en pentes, d'être intégrés à la couverture ;
- s'agissant de toitures terrasses, d'être masqués par un acrotère de hauteur suffisante.

Façades

Toutes les façades d'une même construction devront être traitées avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparité qualitative entre elles. La façade sur rue sera traitée en façade principale. En bordure de voie, aucune façade aveugle ne sera admise, exception faite pour les installations et constructions de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les pans de façades doivent être verticaux, les inclinaisons ou les courbures sont interdites.

Les enduits seront obligatoirement talochés, fins ou lissés ; ils devront respecter les teintes traditionnelles de la commune. Les enduits bruts de projection et les enduits rustiques à forte rugosité sont interdits.

L'utilisation du bois, de la pierre ou du béton architectonique en façade est autorisée dans le cadre de projets architecturaux cohérents, ne portant pas atteinte au caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les panneaux solaires en façade ne sont pas autorisés ; seule leur pose sur les auvents ou avancées pourrait être autorisée dans le cadre d'un projet architectural cohérent s'intégrant à l'environnement de la construction.

Clôtures

Les clôtures sur voie publique ne pourront dépasser une hauteur de 2,00 m ; elles seront constituées :

- soit d'un mur d'une hauteur maximale de 2,00 m, enduit sur les deux faces dans une couleur identique ou de même ton que celle de la construction principale ;
- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,40 m, enduit sur les deux faces dans une couleur identique ou de même ton que celle de la construction principale, et surmonté d'une grille.

Les clôtures sur un espace public non ouvert à la circulation des véhicules ou en limites séparatives seront constituées :

- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,40 m, enduit sur les deux faces dans une couleur identique ou de même ton que celle de la construction principale, surmonté ou non d'un grillage à mailles rigides, l'ensemble ne pouvant dépasser la hauteur maximale de 2,00 m.
- soit d'un grillage à mailles rigides d'une hauteur maximale de 2,00 m.

Les murs bahuts et grillages pourront le cas échéant être doublés d'une haie d'essences adaptées au climat local.

Climatiseurs, paraboles, compteurs, boîtes aux lettres

Les climatiseurs sur console en façade sur rue sont interdits.

Les paraboles en façade sur rue sont interdites.

Les **compteurs de gaz, eau, électricité** devront, sauf impossibilité technique, être regroupés et intégrés au mur de façade ou de clôture, dans un coffret technique doté d'un volet non débordant de la façade.

Les boîtes aux lettres devront être intégrées au mur de clôture ou au mur de façade.

Article 12 – Stationnement

Voir Titre I – Article 7 : DISPOSITIONS RELATIVES AU STATIONNEMENT

Obligations en matière de stationnement véhicules

Il est exigé :

Pour les constructions à destination d'habitation :

- 1 place de stationnement ou de garage au moins par logement de moins de 60 m² de surface de plancher ;
- 2 places de stationnement ou de garage au moins par logement de 60 m² ou plus de 60 m² de surface de plancher, dont une éventuellement hors clôture et donnant directement accès sur le domaine public.

Dans le cas des opérations d'ensemble, il est en outre exigé 1 place de stationnement public pour 2 logements, annexée à la voirie (stationnement latéral ou placettes de stationnement collectif).

Pour les constructions à destination d'activités et notamment de bureau et commerces :

- une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'établissement.

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :

- une place de stationnement ou de garage par chambre.

Pour les établissements hospitaliers, les cliniques et établissements assimilés :

- 50 places de stationnement pour 100 lits.

Pour les établissements d'enseignement :

- Etablissements du premier degré : une place de stationnement par classe.
- Etablissements du second degré : deux places de stationnement par classe.
- Universités et établissements d'enseignement pour adultes ; 25 places de stationnement pour 100 personnes.

La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces constructions et établissements sont le plus directement assimilables.

Obligations en matière de stationnement des deux roues non motorisés

Il est exigé des espaces sécurisés de stationnement des vélos conformes au Code de la Construction et de l'habitation.

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace destiné au stationnement des vélos possède une superficie minimum de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace destiné au stationnement des vélos possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher au minimum.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif devront également comporter un espace sécurisé de stationnement des vélos.

Article 13 – Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences méditerranéennes, adaptées au climat local.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins par 50 m² de terrain.

20% au moins de la superficie des terrains doivent être maintenus en pleine terre et plantés.

En outre, dans les opérations d'aménagement ou de lotissement réalisées sur un terrain de plus de 1 ha, 10% au moins de la surface du terrain d'assiette doivent être maintenus en pleine terre et traités en espace vert planté commun à l'ensemble des lots.

Dans les opérations d'aménagement et de lotissement, les dispositifs de rétention des eaux pluviales de type bassins de rétention seront intégrés à la composition urbaine de l'opération et traités en espaces paysagers.

Les espaces boisés classés au plan de zonage « Espaces boisés à protéger existants ou à créer » sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les terrains sont le cas échéant soumis à obligation de débroussaillage en application de l'article L.322-3 du Code forestier et de l'arrêté préfectoral n°2004-01-907 du 13 avril 2004 modifié le 7 mars 2005 relatif à la prévention des incendies de forêts.

Section III – Possibilités maximales d'occupation des sols

Article 14 – Coefficient d'Occupation du Sol

SUPPRIME

Les possibilités d'occupation du sol sont celles résultant de l'application des articles 7 à 10 relatifs à l'emprise au sol, à l'implantation et à la hauteur des constructions autorisées.



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

Caractère de la zone

La zone UD est une zone urbaine correspondant à l'extension récente du village, composée d'habitat individuel ou collectif et d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

La zone UD est :

- pour partie incluse en zone d'aléa inondation bleue Bp délimitée par le PPRI «Bassin versant du Salaison » (voir « 6.1.4 – PPRI ») ;
- pour partie incluse en zone de ruissellement pluvial définie par le Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial pour le centre ville (Ginger, Janvier 2011) (voir « 6.7 – Annexe Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial ») ;
- pour partie située en zone d'aléa retrait / gonflement des argiles (aléa faible ; voir « 6.8 - Annexe Aléa retrait / gonflement des argiles ») ;
- en totalité située en zone de risque sismique (aléa faible, voir « 6.9 - Annexe Risque sismique »).

Elle est également pour partie incluse dans les secteurs affectés par le bruit délimité par l'arrêté préfectoral n°2007/01/1066 portant classement sonore des voiries des communes de moins de 10 000 habitants de l'arrondissement de Montpellier, de part et d'autre :

- de la RD 613,
- de la RD 610,
- de la RD 65.

La zone UD se divise en six secteurs distincts :

- **Un secteur UD1** à vocation principale d'habitat individuel pavillonnaire ou groupé de densité intermédiaire.
- **Un secteur UD2** plus dense, à vocation d'habitat individuel groupé ou collectif et d'équipement public ou d'intérêt collectif ;
- **Un secteur UD3** correspondant aux secteurs à vocation d'habitat de la ZAC Pompidou ; ce secteur comprend lui-même 3 sous-secteurs UD3a, UD3b et UD3c en fonction des typologies d'habitat autorisées.
- **Un secteur UD4** dit de réinvestissement urbain le long de la RD 613.



- **Un secteur UD5** à vocation d'équipements publics, de commerces et services autour de la gare.
- **Un secteur UD6** à vocation principale d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

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

Article 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits en secteurs UD1, UD2, UD3 et UD4 :

- Les constructions à destination d'activités industrielles.
- Les constructions à destination d'activités artisanales, exception faite en secteur UD4 et sous réserve des conditions fixées par l'article 2 ci-après.
- Les constructions à destination d'entrepôt.
- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, exception faite en secteur UD4 et sous réserve des conditions fiées par l'article 2 ci-après.
- Les carrières.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet admis sur la zone.
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances classés en hébergement léger.
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- Les parcs d'attraction.
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les éoliennes.
- Les parcs ou champs photovoltaïques.
- Les antennes relais et les pylônes.

Sont interdits en secteurs UD5 :

- Les constructions à destination d'activités industrielles.
- Les constructions à destination d'activités artisanales.
- Les constructions à destination d'entrepôt.
- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier.
- Les constructions nouvelles à destination d'habitation, de commerces, de bureaux ; seul est autorisée l'extension dans la limite de 30% de la surface de plancher existante et le changement de destination des locaux existants pour les destinations suivantes : commerce, bureau, équipement public ou d'intérêt collectif et habitation liée à l'une des ces destinations.
- Les carrières.

- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet admis sur la zone.
- Les terrains de camping et de caravanning.
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances classés en hébergement léger.
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- Les parcs d'attraction.
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les éoliennes.
- Les parcs ou champs photovoltaïques.
- Les antennes relais et les pylônes.

Sont interdits en secteur UD6 :

- Les constructions à destination d'habitation.
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier.
- Les constructions à destination d'activités commerciales.
- Les constructions à destination de bureau.
- Les constructions à destination d'activités industrielles.
- Les constructions à destination d'activités artisanales.
- Les constructions à destination d'entrepôt.
- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les carrières.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet admis sur la zone.
- Les terrains de camping et de caravanning.
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances classés en hébergement léger.
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- Les parcs d'attraction.
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les éoliennes.
- Les parcs ou champs photovoltaïques.
- Les antennes relais et les pylônes.

Article 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés sous conditions en secteurs UD1, UD2, UD3, UD4, UD5 et UD6 :

- Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone.
- L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux, ouvrages pour la sécurité publique, voies de circulation, infrastructures ferroviaires, même si ces installations ne respectent pas le corps de règle du secteur concerné et sous réserve de justification technique.

Sont en outre autorisées sous conditions en secteur UD4 :

- Les constructions à destination d'activités artisanales relevant éventuellement du régime des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à condition :
 - o que leur surface de plancher n'excède pas 50 m² ;
 - o qu'elles correspondent à une activité de proximité utile au quartier et compatible avec son fonctionnement ;
 - o qu'elles répondent à l'ensemble de la réglementation en vigueur, notamment en matière de sécurité et de nuisances ;
 - o que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes ;
 - o que leur volume ou leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.

Sont en outre autorisés sous conditions en secteur UD5 :

- Le changement de destination des constructions existantes vers les destinations suivantes : commerce, bureau, équipement public ou d'intérêt collectif et habitation liée à l'une de ces destinations.
- L'extension des constructions existantes dans la limite de 30% de la surface de plancher existante, dans le respect des caractéristiques du bâti existant de la gare, avec pour destination : commerce, bureau, équipement public ou d'intérêt collectif et habitation liée à l'une de ces destinations.

Les projets situés en zone inondable du PPRI « Bassin versant du Salaison » sont soumis aux dispositions règlementaires du PPRI (voir Titre I « Dispositions générales » et Annexe « 6.1.4 – PPRI »).

En outre, en zone de ruissellement pluvial définie par le Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial pour le centre ville (Ginger, Janvier 2011) (voir « 6.7 – Annexe Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial »), la création de constructions nouvelles est autorisée sous réserve que la sous-face du premier plancher aménagé soit calée à la cote indiquée par le schéma pour un événement d'occurrence centennale + 30 cm.

Par ailleurs, sur l'ensemble de la zone UD, exception faite des secteurs UD5 et UD6, tout projet à destination d'habitation de 1 000 m² ou plus de 1 000 m² de surface de plancher devra obligatoirement comporter 30% au moins de logements locatifs sociaux.

Section II – Conditions de l'occupation du sol

Article 3 - Accès et voiries

Pour être constructible, tout terrain doit bénéficier d'un accès direct par une voie publique ou privée ou d'une servitude de passage suffisante aménagée sur le fond voisin et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès et les voies de desserte doivent présenter des dimensions, formes et caractéristiques adaptées à l'opération qu'ils doivent desservir.

Ils doivent satisfaire aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et le cas échéant de collecte des déchets. Ils doivent notamment respecter les prescriptions techniques générales du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) du Département de l'Hérault portées en annexe au présent règlement et les recommandations techniques de la Direction de la Prévention de la Gestion des Déchets de l'Agglomération de Montpellier intégrées aux Annexes Sanitaires (Annexe 6.3).

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut ainsi être limité dans l'intérêt de la sécurité ; en particulier, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait ou qui aggraverait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La création d'accès nouveau sur la RD 613, la RD 610 et la RD 65 est soumise à autorisation préalable du Conseil Général de l'Hérault.

Les voies nouvelles, y compris les aménagements cyclables ou les cheminements piétons, peuvent être soumises à des conditions particulières de tracés et d'exécution dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de la zone. Tout projet de construction ou d'aménagement doit intégrer une réflexion sur les cheminements et les raccourcis piétons et cyclables.

Les voies nouvelles en impasse comporteront un point de retournement permettant le retournement aisé des véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères répondant :

- aux prescriptions techniques générales du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) du Département de l'Hérault portées en annexe au présent règlement ;
- aux recommandations techniques de la Direction de la Prévention de la Gestion des Déchets de l'Agglomération de Montpellier intégrées aux Annexes Sanitaires (Annexe 6.3).

Dans le cas de voies en impasse, sauf impossibilité technique, l'intégration d'un local destiné au stockage des déchets ménagers directement accessible depuis le domaine public est exigé.

Toute voie nouvelle doit respecter les prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics aux personnes handicapées à mobilité réduite (pour référence à la date d'approbation du PLU : arrêté du 15 janvier 2007 portant application du décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics).

Article 4 – Desserte par les réseaux

Eau potable

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

Desserte incendie

Les constructions, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie, conformément aux prescriptions techniques générales du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) du Département de l'Hérault portées en annexe.

Eaux usées

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

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

1 - Eaux usées domestiques

Toute construction, réhabilitation, extension ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines étanches au réseau public de collecte des eaux usées existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération de Montpellier applicables à la commune de VENDARGUES.

2 - Eaux usées 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 de la Communauté d'Agglomération de Montpellier.

3 – Eaux d'exhaure et eaux de vidange

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

Ne sont pas non plus autorisés les rejets au réseau d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de vidange des piscines.

Eaux pluviales

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

Pour les parcelles de superficie supérieure à 1 500 m² et dont le coefficient d'imperméabilisation (ratio entre la surface des espaces imperméabilisés et la surface totale du terrain concerné) est supérieur à 40%, des techniques de rétention des eaux de ruissellement doivent être mises en place. Les techniques proposées sont les suivantes : stockage en citerne, rétention en toiture, stockage en structure réservoir poreuse, bassin de rétention (préconisé pour les parcelles de surface supérieure à 2 500 m²).

Les eaux de ruissellement générées au minimum par les surfaces imperméabilisées au delà du coefficient d'imperméabilisation seuil fixé à 40% de la surface de l'unité foncière devront être retenues sur la dite parcelle. La capacité minimale de rétention sera calculée sur la base du ratio de 120 l/m² de surface imperméabilisée excédentaire par rapport au seuil défini ci-dessus (ou sur la base du ratio qui lui serait substitué à la date du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme).

En cas d'extension de construction existante ou d'opération de démolition – reconstruction, il sera tenu compte de l'imperméabilisation des sols avant projet ; en conséquence, le coefficient d'imperméabilisation seuil pris en considération sera fixé à 40% ou au coefficient d'imperméabilisation existant avant projet s'il est supérieur à 40%.

Dans le cadre d'opérations d'ensemble, les dispositifs de rétention seront dimensionnés à l'échelle de l'ensemble de l'opération ; sauf impossibilité technique, ils devront être traités en espaces publics paysagers (jardin, espace vert, aire de jeux...)

Toutes dispositions utiles doivent être prises afin d'éviter les risques d'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines.

Les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges de piscines seront dirigées sur le réseau pluvial ; en l'absence de réseau, le projet devra prendre en compte leur écoulement ou leur réutilisation sans apporter de conséquences sur les propriétés voisines.

Autres réseaux

Les réseaux électriques, téléphoniques, de télédistribution et d'éclairage public, les branchements au câble et à la fibre optique doivent être établis en souterrain, tant sur le domaine public que sur le domaine privé.

Energies renouvelables

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions doit être privilégiée (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompe à chaleur....) dans la mesure du possible et sous réserve de la prise en compte de la préservation du paysage naturel et urbain.

Déchets

Toute construction à destination d'habitation ou d'activités nécessitant le stockage de bacs de collecte des déchets doit disposer d'un local spécifique pour remiser ces bacs, d'un accès direct sur la voie publique et répondant aux prescriptions du règlement du service de collecte des déchets ménagers et assimilés de la Communauté d'Agglomération de Montpellier (voir 6.3 Annexe sanitaire).

Article 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

Secteurs UD1, UD2, UD5 et sous-secteur UD3a :

Les constructions doivent être implantées :

- en recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies ouvertes à la circulation publique ;
- en recul de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement actuel ou futur des cheminements piétonniers ou des espaces verts publics.

Ces reculs s'entendent hors débords de toiture, casquettes ou auvents architecturaux dans la limite de 0,50 m de profondeur.

En outre, en sous-secteur UD3a, les éléments en saillie, les balcons, les loggias et les débords de toiture peuvent être autorisés à la double condition qu'ils ne débordent pas de plus de 1,00 m par rapport aux emprises constructibles autorisées, qu'ils permettent la libre circulation des véhicules de secours et des personnes et qu'ils ne présentent aucun risque en matière de sécurité, de secours et de défense contre les incendies.

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont autorisées dans l'un ou l'autre des cas suivants :

- lorsque le projet de construction est susceptible de s'adosser sur deux tiers au moins de son épaisseur à un bâtiment existant sur le même fond ou le fond voisin, en bon état et de gabarit sensiblement identique, de façon à constituer une entité bâtie ;
- lorsque le projet porte sur la surélévation ou l'extension d'une construction implantée différemment ;
- dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, de lotissement ou d'un groupe d'habitations ;
- dans le cas de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Sous-secteurs UD3b, UD3c et UD6 :

Non règlementé.

Secteur UD4 :

Le long de la RD 613, les constructions doivent être implantées à l'alignement actuel ou futur de la voie, sur 70% maximum du linéaire de la parcelle support de la construction ; les 30% restant du linéaire de la parcelle non occupés par une construction à l'alignement seront constitués du recul imposé par rapport à une au moins des deux limites séparatives latérales par l'article 7 ci-après, mais aussi le cas échéant d'un retrait partiel de façade d'une profondeur au moins égale à 5 m.

L'implantation à l'alignement s'entend hors débords de toiture, casquettes ou auvents architecturaux dans la limite de 0,50 m de profondeur.

Le long de la Rue du Salaison, les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à l'alignement actuel ou futur de la voie au moins égal à la hauteur de la construction ($L \geq H$). Ce recul s'entend hors débords de toiture, casquettes ou auvents architecturaux dans la limite de 0,50 m de profondeur.

Les constructions doivent néanmoins être implantées en recul de 10 mètres par rapport à l'emprise du futur **giratoire Garibaldi**. Ce recul s'entend hors débords de toiture, casquettes ou auvents architecturaux dans la limite de 0,50 m de profondeur.

Cas particuliers sur l'ensemble de la zone UD :

Zone non aedificandi à l'intersection de 2 ou plusieurs voies : A l'intersection de 2 ou plusieurs voies, la zone non aedificandi située entre deux voies adjacentes est déterminée par un pan coupé constitué par la base du triangle isocèle dont les deux côtés égaux construits sur les deux limites de zones non aedificandi adjacentes mesurent 3 mètres.

Cas particulier des installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : des implantations différentes sont admises pour les installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exemples : poste de transformation EDF, abri conteneurs déchets...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement, et sous réserve d'une bonne insertion à l'environnement.

Cas particulier des piscines : les piscines ne dépassant pas 0,60 m par rapport au terrain naturel devront être implantées en recul minimum de 1,00 mètre par rapport aux voies et emprises publiques.

Cas particulier des terrasses : les terrasses non couvertes ne dépassant pas 0,60 m par rapport au terrain naturel et en continuité de la construction principale ne sont soumises qu'à une obligation de recul de 1,00 m minimum par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques.

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Secteurs UD1, UD2, UD5 et UD3 incluant les sous-secteurs UD3a, UD3b et UD3c :

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L \geq H/2$, minimum 3 m). Ce recul s'entend hors débords de toiture dans la limite de 0,50 m de profondeur.

En outre, **en sous-secteurs UD3a, UD3b et UD3c**, les éléments en saillie, les balcons, les loggias et les débords de toiture peuvent être autorisés à la double condition qu'ils ne débordent pas de plus de 1,00 m par rapport aux emprises constructibles autorisées, qu'ils permettent la libre circulation des véhicules de secours et des personnes et qu'ils ne présentent aucun risque en matière de sécurité, de secours et de défense contre les incendies.

Toutefois, les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives :

- en cas d'accord entre voisins par acte authentique établi par notaire et soumis aux formalités de publicité (publication au Service de Publicité Foncière) ;
- lorsque le bâtiment nouveau peut être adossé sur deux tiers au moins de son épaisseur à un bâtiment existant sur le fond voisin, construit en limite séparative et de gabarit sensiblement identique ;
- pour les constructions ou parties de constructions ne dépassant pas une hauteur de 3,50 mètres, mesurée sur la limite séparative et une longueur de 10,00 mètres mesurée le long de cette même limite séparative. En cas d'implantation d'une construction sur deux limites séparatives contiguës, la somme des longueurs de la construction mesurées sur chacune des limites séparatives ne devra pas excéder 10,00 m ;
- à l'intérieur d'une opération d'ensemble ou d'un groupe d'habitation, exception faite des limites de l'opération le long desquelles les constructions devront respecter un recul minimum égal à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite séparative, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L \geq H/2$, minimum 3 m), exception faite pour les constructions ou parties de constructions visées ci-dessus ;
- dans le cas de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Secteurs UD5 et UD6 :

Non règlementé

Secteur UD4 :

Dans une bande de 15 m mesurée à partir de l'alignement actuel ou futur de la RD 613, les constructions devront, sur une au moins des deux limites séparatives latérales, respecter un retrait tel que la distance comptée horizontalement 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, sans pouvoir être inférieure à 3 m ($L \geq H/2$, minimum 3 m). Sur l'autre limite séparative latérale, la construction pourra être implantée soit en limite séparative, soit en retrait minimum de $H/2$, minimum 3 m.

Au delà de la bande de 15 m mesurée à partir de l'alignement actuel ou futur de la RD 613, les constructions devront être implantées de telle façon que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche des limites séparatives soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m ($L \geq H/2$, minimum 3 m).

Cas particuliers sur l'ensemble des secteurs UD1, UD2, UD3 (incluant UD3a, UD3b et UD3c) et UD4 (non règlementés en UD5 et UD6) :

Cas particulier des installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : des implantations différentes sont admises pour les installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exemples : poste de transformation EDF, abri conteneurs déchets...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement, et sous réserve d'une bonne insertion à l'environnement.

Cas particulier des piscines : les piscines ne dépassant pas 0,60 m par rapport au terrain naturel devront être implantées en recul minimum de 1,00 mètre par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies et par rapport à la ou les limites correspondant au fond de parcelle.

Cas particulier des terrasses : sous réserve de ne pas dépasser 0,60 m par rapport au terrain naturel et d'être en continuité de la construction principale, les terrasses non couvertes ne sont soumises qu'à une obligation de recul de 1,00 m minimum obligation de recul de 1,00 m minimum par rapport aux limites séparatives.

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

Secteurs UD1, UD2 et sous-secteurs UD3a, UD3b et UD3c :

Les bâtiments à usage d'habitation doivent être implantés de telle manière que les façades de chacun d'entre eux soient séparées du bâtiment voisin implanté sur la même propriété d'une distance au moins égale à la hauteur de celui-ci, sans que cette distance puisse être inférieure à 4 mètres ($L \geq H$, minimum 4 m).

Lorsque les façades qui se font vis à vis sont aveugles ou percées d'une seule ouverture par étage, la distance définie ci-dessus peut être réduite de moitié, sans pouvoir être inférieure à 4 m ($L \geq H/2$, minimum 4 m).

Les bâtiments affectés à des usages autres que l'habitation doivent être implantés de telle manière que les façades de chacun d'entre eux soient séparées du bâtiment voisin implanté sur la même propriété d'une distance au moins égale à la moitié hauteur de celui-ci, sans que cette distance puisse être inférieure à 4 mètres ($L \geq H/2$, minimum 4 m).

Cette règle n'est pas applicable :

- aux remises ou annexes (cuisine d'été, abri piscine...) dans la limite de 10 m² d'emprise au sol et de 4,00 m de hauteur totale ;
- aux piscines et terrasses non couvertes ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, y compris poste de transformation EDF, abri conteneurs déchets...

Secteurs UD4, UD5 et UD6 :

Non règlementé

Article 9 – Emprise au sol

Secteur UD1 : L'emprise au sol des constructions est limitée à 60% de la surface totale du terrain ou du lot.

Secteurs UD2, sous-secteurs UD3a, UD3b, UD3c : L'emprise au sol des constructions est limitée à 80% de la surface totale du terrain ou du lot.

Secteur UD4 : L'emprise au sol des constructions est limitée à 70% de la surface totale du terrain ou du lot.

Secteurs UD5 et UD6 : Non règlementé

De façon générale, sur l'ensemble de la zone UD, l'emprise au sol n'est pas règlementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 10 – Hauteur maximale des constructions

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant terrassement ou travaux jusqu'à l'égout de la couverture.

Elle doit respecter simultanément deux règles relatives l'une à la hauteur absolue de la construction, l'autre à sa hauteur relative (hauteur définie en fonction de la largeur de la voie).

Les règles de hauteurs ne s'imposent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'ils s'intègrent de façon correcte à leur environnement bâti.

Pour rappel : Pour les constructions situées en zones inondables délimitées par le PPRI « Bassin versant du Salaison » ou par le Schéma Directeur d'assainissement pluvial de la commune, le dépassement de la hauteur maximale déterminée en application de l'article 10 du règlement peut être autorisé si ce dépassement est justifié par la pris en compte de la cote de référence correspondant aux plus hautes eaux connues (PHE) ; le dépassement de hauteur est alors autorisé à concurrence de la différence d'altitude entre le niveau des plus hautes eaux et le niveau du terrain naturel.

Hauteur maximale

Secteurs UD1, UD3a et UD3b : 7,00 m à l'égout de la couverture et au plus 2 niveaux (R+1).

Secteurs UD2 et UD3c: 9,00 à l'égout de la couverture et au plus 3 niveaux (R+2).

Secteur UD4 :

- **Dans une bande de 15 m mesurée à partir de l'alignement actuel ou futur de la RD 613 :** 12,00 m à l'égout de la couverture et au plus 4 niveaux (R+3), le dernier niveau étant un niveau partiel en attique c'est à dire en retrait d'un angle de 45° par rapport au nu de la façade.
- **Au delà d'une bande de 15 m mesurée à partir de l'alignement actuel ou futur de la RD 613 :** 9,00 m à l'égout de la couverture et au plus 3 niveaux (R+2).

Secteur UD5 : la hauteur des extensions autorisées est limitée à la hauteur de la construction existante.

Secteur UD6 : Non règlementé

Hauteur relative

Secteurs UD1, UD2, UD3a, UD3b, UD3c : Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé de la voie, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ($H \leq L$) ; il en est de même pour les constructions édifiées en bordure des voies privées, la largeur de la voie privée étant assimilée à la largeur d'une voie publique.

Secteurs UD4, UD5 et UD6 : Non règlementé.

Article 11 – Aspect extérieur des constructions

En application de l'article R. 111-21 du Code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Principes généraux

Le style architectural du nouveau bâtiment sera soit contemporain soit mimétique par rapport à l'architecture locale. Le nouveau bâtiment devra s'intégrer harmonieusement dans son environnement en matière de couleurs, de matériaux et de volume.

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

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

Les abris de jardin de moins de 10 m² d'emprise au sol et 2,60 m de hauteur totale, ne sont pas soumis aux règles relatives à l'aspect extérieur des constructions ci-après ; ils devront néanmoins être de volume simple et s'intégrer par leur couleur à leur environnement urbain ; l'emploi de tôles et autres matériaux de récupération est interdit.

En secteur UD5, par dérogation aux dispositions ci-après, l'extension du bâtiment de la gare devra se faire dans le respect des ses caractéristiques initiales en terme de gabarit et de composition architecturale ; des matériaux plus contemporains pourront le cas échéant être utilisés (bois, métal...) dans le cadre d'un projet global de qualité et cohérent, s'intégrant au paysage naturel et urbain.

Toiture

Sont autorisés :

- Les toitures en tuiles canal ou similaire, d'une pente maximum de 35% au dessus de l'horizontale. Des matériaux translucides pourront être autorisés pour les vérandas, solarium et loggias. Lorsque les bâtiments sont mitoyens, les pentes des toitures doivent être identiques.
- Les toits terrasses entrant dans le cadre d'un projet architectural cohérent, ne portant pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Il peut s'agir soit de toits terrasses partiels, soit de toits terrasses couvrant la totalité de la surface du niveau de construction ; toutefois **en sous-secteurs UD3a, UD3b et UD3c**, les toitures terrasses et verrières ne sont autorisées que dans la limite de 40% de la surface totale de la couverture du bâtiment.
En cas de toits terrasses, les acrotères devront avoir une hauteur suffisante pour masquer les superstructures en toiture et notamment les panneaux solaires et photovoltaïques.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés en toiture à condition :

- s'agissant de toits en pentes, d'être intégrés à la couverture ;
- s'agissant de toitures terrasses, d'être masqués par un acrotère de hauteur suffisante.

Façades

Toutes les façades d'une même construction devront être traitées avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparité qualitative entre elles. La façade sur rue sera traitée en façade principale. En bordure de voie, aucune façade aveugle ne sera admise.

Les pans de façades doivent être verticaux, les inclinaisons ou les courbures sont interdites.

Les enduits seront obligatoirement talochés, fins ou lissés. Les enduits bruts de projection et les enduits rustiques à forte rugosité sont interdits. Ils devront respecter les teintes traditionnelles de la commune.

L'utilisation du bois, de la pierre ou du béton architectonique en façade est autorisée dans le cadre de projets architecturaux cohérents, ne portant pas atteinte au caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les panneaux solaires en façade ne sont pas autorisés ; seule leur pose sur les auvents ou avancées pourrait être autorisée dans le cadre d'un projet architectural cohérent s'intégrant à l'environnement de la construction.

Clôtures

Les clôtures sur voie publique ne pourront dépasser une hauteur de 2,00 m ; elles seront constituées :

- soit d'un mur d'une hauteur maximale de 2,00 m, enduit sur les deux faces dans une couleur identique ou de même ton que celle de la construction principale ;
- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,40 m, enduit sur les deux faces dans une couleur identique ou de même ton que celle de la construction principale, et surmonté d'une grille.

En secteur UD4, on privilégiera les transparences visuelles.

Les clôtures sur un espace public non ouvert à la circulation des véhicules ou en limites séparatives seront constituées :

- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,40 m, enduit sur les deux faces dans une couleur identique ou de même ton que celle de la construction principale, surmonté ou non d'un grillage à mailles rigides, l'ensemble ne pouvant dépasser la hauteur maximale de 2,00 m.
- soit d'un grillage à mailles rigides d'une hauteur maximale de 2,00 m.

Les murs bahuts et grillages pourront le cas échéant être doublés d'une haie d'essences adaptées au climat local.

Climatiseurs, paraboles, compteurs, boîtes aux lettres

Les climatiseurs sur console en façade sur rue sont interdits.

Les paraboles en façade sur rue ou sur les balcons en cas de logements collectifs sont interdites.

Les **compteurs de gaz, eau, électricité** devront, sauf impossibilité technique, être regroupés et intégrés au mur de façade ou de clôture, dans un coffret technique doté d'un volet non débordant de la façade.

Les boîtes aux lettres devront être intégrées au mur de clôture au mur de façade voire installées à l'intérieur des immeubles collectifs.

Article 12 – Stationnement

Voir Titre I – Article 7 : DISPOSITIONS RELATIVES AU STATIONNEMENT

Obligations en matière de stationnement véhicules

Il est exigé :

Pour les constructions à destination d'habitation :

- 1 place de stationnement ou de garage au moins par logement de moins de 60 m² de surface de plancher.
- 2 places de stationnement ou de garage au moins par logement de 60 m² ou plus de 60 m² de surface de plancher, dont une éventuellement hors clôture et donnant directement accès sur le domaine public.

Dans le cas des opérations d'ensemble, il est en outre exigé 1 place de stationnement public pour 2 logements, annexée à la voirie (stationnement latéral ou placettes).

Pour les constructions à destination d'activités et notamment de bureau et commerces :

- une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'établissement.

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :

- une place de stationnement ou de garage par chambre.

Pour les établissements hospitaliers, les cliniques et établissements assimilés :

- 50 places de stationnement pour 100 lits.

Pour les établissements d'enseignement :

- Etablissements du premier degré : une place de stationnement par classe.
- Etablissements du second degré : deux places de stationnement par classe.
- Universités et établissements d'enseignement pour adultes ; 25 places de stationnement pour 100 personnes.

La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces constructions et établissements sont le plus directement assimilables.

Obligations en matière de stationnement des deux roues non motorisés

Il est exigé des espaces sécurisés de stationnement des vélos conformes au Code de la Construction et de l'habitation.

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace destiné au stationnement des vélos possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace destiné au stationnement des vélos possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher au minimum.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif devront également comporter un espace sécurisé de stationnement des vélos.

Article 13 – Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences méditerranéennes, adaptées au climat local.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins par 50 m² de terrain.

Secteur UD1 : 20% au moins de la superficie des terrains doivent être maintenus en pleine terre et plantés.

En outre, dans les opérations d'aménagement ou de lotissement réalisées sur un terrain de plus de 1 ha, 10% au moins de la surface du terrain d'assiette doivent être maintenus en pleine terre et traités en espace vert planté commun à l'ensemble des lots.

Secteur UD2, UD4 et sous-secteur UD3c : 10% au moins de la superficie du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération d'aménagement doivent être maintenus en pleine terre et plantés.

Sous-secteurs UD3a et UD3b : Chaque lot doit être planté à raison d'au moins un arbre de haute tige.

Secteur UD5 et UD6 : Non réglementé

Dans les opérations d'aménagement et de lotissement, les dispositifs de rétention des eaux pluviales de type bassins de rétention seront intégrés à la composition urbaine de l'opération et traités en espaces paysagers.

Les terrains sont le cas échéant soumis à obligation de débroussaillage en application de l'article L.322-3 du Code forestier et de l'arrêté préfectoral n°2004-01-907 du 13 avril 2004 modifié le 7 mars 2005 relatif à la prévention des incendies de forêts.

Section III – Possibilités maximales d'occupation des sols

Article 14 – Coefficient d'Occupation du Sol

SUPPRIME

Les possibilités d'occupation du sol sont celles résultant de l'application des articles 7 à 10 relatifs à l'emprise au sol, à l'implantation et à la hauteur des constructions autorisées.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Caractère de la zone

La zone UE est une zone urbaine équipée à vocation d'activités.

La zone UE est :

- pour partie incluse en zone d'aléa inondation rouge R délimitée par le PPRI «Bassin versant du Salaison » (voir « 6.1.4 – PPRI ») ;
- pour partie située en zone d'aléa retrait / gonflement des argiles (aléa faible ; voir « 6.8 - Annexe Aléa retrait / gonflement des argiles ») ;
- en totalité située en zone de risque sismique (aléa faible, voir « 6.9 - Annexe Risque sismique »).

Elle est également pour partie incluse dans les secteurs affectés par le bruit délimités par l'arrêté préfectoral n°2007/01/1066 portant classement sonore des voiries des communes de moins de 10 000 habitants de l'arrondissement de Montpellier, de part et d'autre :

- de la RD 613,
- de la RD 610.

La zone UE se subdivise en 6 secteurs :

- **Secteur UE1** correspondant à l'emprise occupée par l'entreprise Système U en bordure Nord-Ouest de la RD 610.
- **Secteur UE2** correspondant à la zone d'activités du Salaison. Ce secteur se subdivise en 2 sous-secteurs : UE2a, lui même re-divisé en deux sous-secteurs en fonction des hauteurs autorisées (UE2a1 et UE2a2) et UE2b le long de la RD 613 à vocation d'activités artisanales, commerciales, de bureau et d'hébergement hôtelier.
- **Secteur UE3** correspondant à l'emprise de la Cave Coopérative.
- **Secteur UE4** au lieu dit les Châtaigniers.
- **Secteur UE5** correspondant à la zone d'activités artisanales des Routous.
- **Secteur UE6** correspondant à la zone d'activités commerciales, de bureaux, d'activités de santé et paramédicales, d'hébergement hôtelier de la ZAC Pempidou.

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

Article 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sur l'ensemble des secteurs relevant de la zone UE sont interdits :

- Les constructions à destination d'habitation, à l'exception des logements de fonction autorisés à l'article 2 ci-après.
- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière.
- Les carrières.
- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement, exception faite en secteurs UE1, UE2 (incluant les sous-secteurs UE2a1, UE2a2 et UE2b) et UE5 sous réserve des conditions fixées par l'article 2 ci-après.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet admis sur la zone.
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances classés en hébergement léger.
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- Les parcs d'attraction.
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les éoliennes.
- Les parcs ou champs photovoltaïques.

Sont en outre interdits en secteurs UE1, UE3, UE5 et sous-secteurs UE2a1 et UE2a2 :

- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier.

Sont en outre interdits en secteurs UE4 et UE6 :

- Les constructions à destination d'activités industrielles.
- Les constructions à destination d'activités artisanales.
- Les constructions à destination d'entrepôt.

Sont en outre interdits en secteurs UE2b :

- Les constructions à destination d'activités industrielles.
- Les constructions à destination d'entrepôt.

Article 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions**Sont autorisés sous conditions sur l'ensemble de la zone UE :**

- Les logements de fonction nécessaires au fonctionnement, à la direction ou au gardiennage des établissements autorisés sur la zone sous réserve :
 - o que le logement soit intégré au volume du bâtiment d'activité ;
 - o qu'il n'y ait qu'un seul logement maximum par unité foncière ;
 - o que la surface de plancher n'excède pas 70 m² (création nouvelle et extension) pour les logements de fonction et 20 m² pour les loges de gardien nécessaires à la sécurité des activités présentes dans la zone.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes se réalisent sous réserve qu'elles n'aient pas pour objet un changement de destination contraire au statut de la zone.

- Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone.
- L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux, ouvrages pour la sécurité publique, voies de circulation, infrastructures ferroviaires, même si ces installations ne respectent pas le corps de règle du secteur ou sous-secteur concerné et sous réserve de justification technique.

En outre, sont autorisées en secteurs UE1, UE5 et sous-secteurs UE2a1 et UE2a2 :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement quel que soit le régime dont elles relèvent (autorisation ou déclaration) à condition :
 - o qu'elles répondent à l'ensemble de la réglementation en vigueur, notamment en matière de sécurité et de nuisances ;
 - o que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes ;
 - o qu'elles n'induisent aucun risque ou nuisance pour les populations voisines ;
 - o que les travaux d'extension intègrent une démarche architecturale qualitative.

En outre, sont autorisées en sous-secteur UE2b

- Les constructions à destination d'activités commerciales ou artisanales relevant le cas échéant du régime des installations classées pour protection de l'environnement soumises à déclaration, à condition :
 - o qu'elles répondent à l'ensemble de la réglementation en vigueur, notamment en matière de sécurité et de nuisances ;
 - o que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes ;

- qu'elles n'induisent aucun risque ou nuisance pour les populations voisines ;
- que les travaux d'extension intègrent une démarche architecturale qualitative.

Les projets situés en zone inondable du PPRI « Bassin versant du Salaison » sont soumis aux dispositions réglementaires du PPRI (voir Titre I « Dispositions générales » et Annexe « 6.1.4 – PPRI »).

Section II – Conditions de l'occupation du sol

Article 3 - Accès et voiries

Pour être constructible, tout terrain doit bénéficier d'un accès direct par une voie publique ou privée ou d'une servitude de passage suffisante aménagée sur le fond voisin et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès et les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique devront avoir une largeur minimale de bande de roulement égale à 3 m dans le cas d'un sens unique de circulation et à 6 m dans le cas de voies à double sens de circulation. Ces accès et voies devront en outre respecter les prescriptions techniques générales du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) du Département de l'Hérault portées en annexe au présent règlement et les recommandations techniques de la Direction de la Prévention de la Gestion des Déchets de l'Agglomération de Montpellier intégrées aux Annexes Sanitaires (Annexe 6.3.1).

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Le nombre des accès sur les voies publiques peut ainsi être limité dans l'intérêt de la sécurité ; en particulier, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait ou qui aggraverait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Lors de la création d'un accès sur les voies ouvertes à la circulation publique, l'aménagement de l'accès doit permettre aux véhicules entrant sur la parcelle de ne pas stationner sur la voie ouverte à la circulation publique (recul de portail par exemple).

Toute création nouvelle d'un accès sur les routes départementales doit faire l'objet d'un avis technique favorable du Conseil Général de l'Hérault.

En sous-secteur UE2b, les accès seront organisés à partir d'une voie de desserte interne ou contre-allée ; aucun accès individuel direct ne pourra être créé sur la RD 613.

Les voies nouvelles en impasse seront aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour aisément. Elles comporteront un point de retournement permettant le retournement aisé des véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères répondant :

- aux prescriptions techniques générales du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) du Département de l'Hérault portées en annexe au présent règlement ;
- aux recommandations techniques de la Direction de la Prévention de la Gestion des Déchets de l'Agglomération de Montpellier intégrées aux Annexes Sanitaires (Annexe 6.3.1).

Article 4 – Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes ; cette obligation de raccordement ne s'impose pas aux constructions et installations qui ne le nécessitent pas de par leur destination (hangar).

Desserte incendie

Les constructions, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie, conformément aux prescriptions techniques générales du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) du Département de l'Hérault portées en annexe.

Eaux usées

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

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

1 - Eaux usées domestiques

Toute construction, réhabilitation, extension ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines étanches au réseau public de collecte des eaux usées existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions de la Direction Eau et Assainissement de la Communauté d'Agglomération de Montpellier.

2 - Eaux usées 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 de la Communauté d'Agglomération de Montpellier.

3 – Eaux d'exhaure et eaux de vidange

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

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant. Selon la nature du projet, des dispositifs appropriés, tant sur le plan qualitatif que quantitatif, devront être réalisés par le pétitionnaire afin de permettre la limitation des débits évacués et les traitements éventuels des eaux rejetées dans le réseau. Les rejets devront être conformes à la législation de la loi sur l'eau.

Les dispositifs de compensation à l'imperméabilisation devront être dimensionnés sur la base des normes et ratios applicables à la date de dépôt de la demande d'autorisation de construction ou d'aménagement.

Toutes dispositions utiles doivent être prises afin d'éviter les risques d'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines.

Autres réseaux

Les réseaux électriques, téléphoniques, de télédistribution et d'éclairage public, les branchements au câble et à la fibre optique doivent être établis en souterrain, tant sur le domaine public que sur le domaine privé.

Energies renouvelables

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions doit être privilégiée (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompe à chaleur....) dans la mesure du possible et sous réserve de la prise en compte de la préservation du paysage naturel et urbain.

Article 5 – Superficie minimale des terrains

Sans objet.

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

Sur l'ensemble de la zone UE :

En bordure de toutes les voies ouvertes à la circulation publique, exception faite des cas prévus ci-dessous, les bâtiments nouveaux doivent être édifiés à une distance au moins égale à 6 mètres de l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques.

En secteur UE1 :

Le long de la RD 610, le recul des bâtiments est fixé à 10 m minimum de l'axe actuel ou futur de la voie.

En secteur UE5 et sous-secteur UE2a :

Le long de la RD 65, le recul des bâtiments est fixé à 10 m minimum de l'axe actuel ou futur de la voie.

En sous-secteur UE2b :

Le long de la RD 613 le recul des bâtiments est fixé à 30 m minimum de l'axe actuel ou futur de la voie.

Le long de la RD 610, le recul des bâtiments est fixé à 10 m minimum de l'axe actuel ou futur de la voie.

En secteurs UE3, UE4 et UE6

Le long de la RD 613, le recul des bâtiments est fixé à 14 m au minimum de l'axe actuel ou futur de la voie.

Cas particuliers sur l'ensemble de la zone UE :

L'ensemble des règles de recul énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif, et notamment aux installations et constructions de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exemples : poste de transformation EDF, abri et locaux pour conteneurs déchets...).

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être distante des limites séparatives d'au moins 5 mètres.

Les constructions peuvent toutefois s'implanter jusqu'en limite séparative lorsque des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe feu).

En outre, en limite séparative correspondant à la limite de secteur ou de sous-secteur, toute construction nouvelle devra être distante des limites séparatives d'au moins 10 mètres ; cette distance de recul est portée à 25 mètres en bordure de la limite territoriale séparant les communes de VENDARGUES et du Crès, comprise entre la RD 65 et le rivièrè du Salaison.

Cas particuliers sur l'ensemble de la zone UE :

L'ensemble des règles de recul énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif, et notamment aux installations et constructions de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exemples : poste de transformation EDF, abri et locaux pour conteneurs déchets...).

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

Non règlementé

Article 9 – Emprise au sol

En secteurs UE1, UE4 et UE5, sous secteurs UE2a1, UE2a2 et UE2b :

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions édifiées sur un même terrain ne doit pas excéder 70% de l'assiette foncière de dépôt de l'autorisation d'urbanisme.

En secteurs UE3 et UE6 :

Non règlementé.

Article 10 – Hauteur maximale des constructions

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 m de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

Hauteur maximale

Secteur UE1 et sous-secteur UE2a1 : 15 mètres

Sous-secteur UE2a2 : 18 mètres.

Secteurs UE3, UE4, UE5 et sous-secteur UE2b : 12 mètres.

Secteur UE6 : 10 mètres.

Dispositions générales à l'ensemble de la zone UE :

Les prescriptions ci-avant ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif et notamment aux constructions et installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exemples : poste de transformation EDF, abri et locaux pour conteneurs déchets...).

Article 11 – Aspect extérieur des constructions

En application de l'article R. 111-21 du Code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Principes généraux à l'ensemble de la zone UE

Sont interdits les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts par un enduit.

Les constructions doivent être conçues dans une souci de simplicité et d'homogénéité d'ensemble, y compris lorsqu'elles comportent plusieurs fonctions (ateliers, surfaces de vente, stockages, bureaux ...).

Par ailleurs, l'implantation sur la parcelle et les volumes bâtis doivent tenir compte de la vocation et de l'organisation des prolongements extérieurs que sont les aires de stationnement, les aires de stockage, les aires d'évolution des camions de livraison... ; ces aires techniques doivent être les moins visibles possible depuis les voies et espaces publics extérieurs à la zone.

L'ensemble des ouvrages techniques, tels que climatiseurs, mécanismes d'ascenseur, panneaux solaires, gaines techniques.... devront s'intégrer dans l'unité architecturale de la construction, quelle que soit leur localisation.

Toitures

Sont autorisées les toitures suivantes :

- les toitures en pente ;
- les toits terrasses ou plats ; toutefois si des dispositifs techniques sont placés en toiture, des acrotères devront être mis en place afin de dissimuler ces même dispositifs.

Les formes et matériaux utilisés en toiture devront participer à une composition architecturale qualitative.

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

L'installation de panneaux solaires et photovoltaïques en toiture est autorisée à condition qu'ils soient intégrés à la pente du toit ou, dans le cas de toitures terrasses, qu'ils soient masqués par un acrotère de hauteur suffisante.

La végétalisation des toitures est à privilégier, notamment pour les bâtiments destinés à accueillir des bureaux.

Façades

Toutes les façades d'une construction (y compris les façades arrières) doivent être traitées avec le même soin en matière de qualité de réalisation et de choix de matériaux.

Sont autorisés :

- les façades en matériaux naturels (bois notamment) ;
- les façades enduites ;
- les bardages métalliques mis en œuvre avec les éléments de finition prévus par le fabricant (pièces de faitage, de rive, raccords d'angles...).

La palette de couleurs doit être réduite à 2 ou 3 couleurs par construction avec la présence dominante d'un coloris.

Toute décoration gratuite, sans rapport avec l'activité ou la construction (fausses fenêtres, fausses colonnes, rayures, bandes, hachures, etc.) est interdite.

Aires de stockage

Les aires de stockage à l'air libre doivent être masquées par des écrans bâtis ou végétaux de façon à les rendre le moins visibles possible depuis les voies d'accès et les routes avoisinantes.

Si des murs sont nécessaires autour des aires de stockage, leur hauteur n'excèdera pas :

- 2,50 m en bordure de voie et sur une profondeur de 5,00 m par rapport à l'alignement ;
- 5,00 m au delà d'une profondeur de 5,00 m par rapport à l'alignement.

Ces murs seront traités avec le même soin que les constructions principales ; ils seront enduits extérieurement dans une teinte identique ou proche de celle du bâtiment principal.

Clôtures

En limite du domaine public, les clôtures seront constituées :

- Soit d'un muret d'une hauteur maximale de 0,60 m mesurée à partir du terrain naturel, enduit sur les deux faces d'une teinte en harmonie avec celle du bâtiment principal et surmonté d'une grille ou d'un grillage à mailles soudées rigides de teinte verte ou gris foncé. Ce grillage pourra être doublé d'une haie d'essences adaptées à climat local.
- Soit d'une grille métallique ou d'un grillage à mailles soudées rigides rectangulaires, de teinte verte ou gris foncé, d'une hauteur maximale de 2,00 m mesurée à partir du terrain naturel. Cette grille ou ce grillage pourra être doublé d'une haie d'essences locales. Les supports seront exclusivement métalliques de couleur verte ou gris foncé, sans dés de fondation apparents. Seule cette typologie de clôture sera autorisée en **sous-secteurs UE2a1, UE2a2 et UE2b**.

En limites séparatives, les clôtures seront constituées :

- d'une grille métallique ou d'un grillage à mailles soudées rigides rectangulaires, de teinte verte ou gris foncé, d'une hauteur maximale de 2,00 m mesurée à partir du terrain naturel. Cette grille ou ce grillage pourra être doublé d'une haie d'essences locales. Les supports seront exclusivement métalliques de couleur verte ou gris foncé, sans dés de fondation apparents.

Les portails seront coulissants à barreaudage métallique vertical et bordés de deux murs maçonnés et enduits encadrant l'accès à la parcelle. Lorsque deux entrées sont regroupées, les deux portails sont disposés symétriquement par rapport à un mur central marquant la limite entre parcelles contiguës.

Déchets

Toute construction doit prévoir un emplacement à conteneur déchets d'un accès direct sur la voie publique. Cet emplacement devra être conçu conformément aux prescriptions de la « Direction de Prévention et de la Gestion de Déchets » de la Communauté d'Agglomération de Montpellier.

Cet emplacement doit être complété, si l'activité envisagée sur la parcelle comporte une collecte des encombrants, par un emplacement spécifique aménagé à proximité de l'accès à la parcelle et caché à la vue soit par un muret de hauteur suffisante, soit par une haie vive.

Divers

Les boîtes à lettres devront être encastrées dans le mur de clôture ou les murs encadrant le portail.

Les compteurs de gaz et d'électricité devront être regroupés et intégrés dans un coffre au mur de clôture ou murs encadrant le portail, dans un coffre.

Réseaux

Les réseaux électriques, téléphoniques, de télédistribution et d'éclairage public, les branchements au câble et à la fibre optique doivent être établis en souterrain, tant sur le domaine public que sur le domaine privé.

Article 12 – Stationnement

Voir Titre I – Article 7 : DISPOSITIONS RELATIVES AU STATIONNEMENT

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

Obligations en matière de stationnement des véhicules :

Il est exigé :

Pour les constructions à destination d'activités industrielles ou artisanales :

- Une place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher de la construction.
-

Pour les constructions à destination d'entrepôts :

- Une place de stationnement par tranche de 160 m² de surface de plancher de la construction.

Pour les constructions à destination d'activités commerciales :

- Une place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher de la construction.

Pour les constructions à destination de bureaux :

- Une place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher de la construction.

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier:

- Une place de stationnement par chambre

Pour les constructions à destination d'habitation autorisées en application de l'article 2 :

- Une place de stationnement ou de garage par logement.

Il doit en outre être aménagé les surfaces nécessaires au 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 de ces véhicules

La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces constructions et établissements sont le plus directement assimilables.

Obligations en matière de stationnement des deux roues non motorisés

Il est exigé des espaces sécurisés de stationnement des vélos conformes au Code de la Construction et de l'habitation.

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace destiné au stationnement des vélos possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher au minimum.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif devront également comporter un espace sécurisé de stationnement des vélos.

Article 13 – Espaces libres et espaces verts

Les surfaces libres de toute construction et les aires de stationnement doivent être plantées, à raison d'un arbre de haute tige d'essence adaptée au climat local pour 2 places de stationnement ou 50 m² de stationnement.

Les plantations existantes non concernées par l'implantation des bâtiments, des voies internes, des aires de stationnement ou des abords fonctionnels (aires de stockage, de déchargement...) seront conservées et renforcées ; les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations au moins équivalentes d'essences méditerranéennes adaptées au climat local.

Les aires de stockage des matériaux et engins, les conteneurs à déchets et encombrants doivent être dissimulés à la vue ; ils seront soit intégrés dans des locaux, soit masqués par des aménagements adaptés (haies végétales, palissades en bois, murets enduits...).

En outre, sur l'ensemble des secteurs, 20% au moins la superficie du terrain d'assiette foncière de dépôt de l'autorisation d'urbanisme devront être laissés en pleine terre et végétalisés.

Les terrains sont le cas échéant soumis à obligation de débroussaillage en application de l'article L.322-3 du Code forestier et de l'arrêté préfectoral n°2004-01-907 du 13 avril 2004 modifié le 7 mars 2005 relatif à la prévention des incendies de forêts.

Section III – Possibilités maximales d'occupation des sols**Article 14 – Coefficient d'Occupation du Sol**

SUPPRIME

Les possibilités d'occupation du sol sont celles résultant de l'application des articles 7 à 10 relatifs à l'emprise au sol, à l'implantation et à la hauteur des constructions autorisées.

TITRE III

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES A URBANISER**

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU0

Caractère de la zone

La zone AU0 correspond à une zone non équipée, où les équipements de viabilité sont absents, insuffisants ou incomplets et réservée à une urbanisation future sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble.

La zone AU0 est donc inconstructible en l'état, dans l'attente d'un projet d'aménagement d'ensemble et de la réalisation des équipements nécessaires. Son ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la mise en œuvre d'une opération d'aménagement d'ensemble compatible avec l'orientation d'aménagement portée au PLU et à une modification ou une révision simplifiée du PLU (ou toute autre procédure qui pourrait s'y substituer).

La zone AU0 est :

- pour partie incluse en zone d'aléa inondation rouge R délimitée par le PPRI «Bassin versant du Salaison » (voir Annexe 6.1.4) ;
- pour partie située en zone d'aléa retrait / gonflement des argiles (aléa faible; voir « 6.8 - Annexe Aléa retrait / gonflement des argiles ») ;
- en totalité située en zone de risque sismique (aléa faible, voir « 6.9 - Annexe risque sismique »).

Elle est également pour partie incluse dans les secteurs affectés par le bruit délimités de part et d'autre de la RD 613 par l'arrêté préfectoral n°2007/01/1066 portant classement sonore des voiries des communes de moins de 10 000 habitants de l'arrondissement de Montpellier.

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

Article 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Toutes constructions à destination :
 - . d'habitation, exception faite des extensions des constructions d'habitation existantes autorisées à l'article 2 ci-après.
 - . d'hébergement hôtelier ou assimilé,
 - . d'équipement public ou d'intérêt collectif,
 - . d'activités artisanales,
 - . d'activités industrielles,
 - . de commerces,
 - . de bureaux,
 - . d'entrepôt.
 - . d'exploitation agricole ou forestière.
- Les carrières.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet admis sur la zone.
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances classés en hébergement léger.
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- Les parcs d'attraction.
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les éoliennes.
- Les parcs ou champs photovoltaïques.
- Les antennes relais et les pylônes.

Article 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont seules autorisées :

- l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux, ouvrages pour la sécurité publique, voies de circulation, infrastructures ferroviaires, sous réserve de justification technique.

- l'extension des constructions d'habitation existantes, dans la limite de 20 m² de surface de plancher supplémentaires.

Section II – Conditions de l'occupation du sol

Article 3 - Accès et voiries

Sans objet

Article 4 – Desserte par les réseaux

Sans objet

Article 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

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

Sans objet

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sans objet

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

Sans objet

Article 9 – Emprise au sol

Sans objet

Article 10 – Hauteur maximale des constructions

Sans objet

Article 11 – Aspect extérieur des constructions

Sans objet

Article 12 – Stationnement

Sans objet

Article 13 – Espaces libres et espaces verts

Sans objet

Section III – Possibilités maximales d'occupation des sols

Article 14 – Coefficient d'Occupation du Sol

SUPPRIME

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE II AU

Caractère de la zone

La zone II AU correspond à une zone destinée à être équipée à court ou moyen terme, dont l'urbanisation ne pourra se faire :

- pour les secteurs II AU1 et II AU2, que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble compatible avec l'orientation d'aménagement portée au PLU ;
- pour le reste de la zone II AU, au fur et à mesure de la réalisation des équipements et notamment du réseau d'assainissement.

La zone II AU est :

- pour partie située en zone d'aléa retrait / gonflement des argiles (aléa faible; voir « 6.8 - Annexe Aléa retrait / gonflement des argiles ») ;
- en totalité située en zone de risque sismique (aléa faible, voir « 6.9 - Annexe risque sismique »).

Elle est également pour partie incluse dans les secteurs affectés par le bruit délimité par l'arrêté préfectoral n°2007/01/1066 portant classement sonore des voiries des communes de moins de 10 000 habitants de l'arrondissement de Montpellier, de part et d'autre :

- de la RD 610,
- de la RD 65.

La zone II AU inclut 2 secteurs :

- **Secteur II AU1** correspondant au secteur de Bourbouissou.
- **Secteur II AU2** correspondant à un petit secteur en bordure Sud de la RD 613.

**SECTION I
NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****Article 1 – Occupations et utilisations du sol interdites****Sont interdits en zone II AU :**

- Les constructions à destination d'activités industrielles.
- Les constructions à destination d'activités artisanales.
- Les constructions à destination d'activités commerciales
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier.
- Les constructions à destination d'entrepôt.
- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les carrières.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet admis sur la zone.
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances classés en hébergement léger.
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- Les parcs d'attraction.
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les éoliennes.
- Les parcs ou champs photovoltaïques.
- Les antennes relais et les pylônes.

En outre, **en zone II AU**, toute nouvelle construction est interdite en l'absence de desserte par les réseaux publics d'eau potable et d'assainissement.

Sont interdits en secteurs II AU1 et II AU2 :

- Les constructions à destination d'activités industrielles.
- Les constructions à destination d'activités artisanales.
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier.
- Les constructions à destination d'entrepôt.
- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement
- Les carrières.

- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet admis sur la zone.
- Les terrains de camping et de caravanning.
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances classés en hébergement léger.
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- Les parcs d'attraction.
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les éoliennes.
- Les parcs ou champs photovoltaïques.
- Les antennes relais et les pylônes.

En outre, **en secteurs II AU1 et II AU2**, est interdite toute construction ou utilisation des sols incompatible avec l'orientation d'aménagement portée au PLU.

Article 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés sous conditions en zone II AU :

- Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone.
- L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux, ouvrages pour la sécurité publique, voies de circulation, infrastructures ferroviaires, même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone II AU et sous réserve de justification technique.

Sont autorisés sous conditions en secteurs II AU1 et II AU2 :

- Les constructions à destination d'habitation, de bureaux, d'activités commerciales, d'équipement public ou d'intérêt collectif, sous réserve
 - o d'être compatibles avec l'orientation particulière portée au PLU ;
 - o de respecter une densité minimum de 25 logements par hectare ou 2 500 m² de surface de plancher par hectare.
- Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone.
- L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux, ouvrages pour la sécurité publique, voies de circulation, infrastructures ferroviaires, même si ces installations ne respectent pas le corps de règle des dits secteurs et sous réserve de justification technique.

Le programme global de logement de chacune des opérations d'aménagement d'ensemble prévues sur **chacun des secteurs II AU1 et II AU2** devra en outre comporter 30% au moins de logements locatifs sociaux.

Section II – Conditions de l'occupation du sol

Article 3 - Accès et voiries

Pour être constructible, tout terrain doit bénéficier d'un accès direct par une voie publique ou privée ou d'une servitude de passage suffisante aménagée sur le fond voisin et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès et les voies de desserte doivent présenter des dimensions, formes et caractéristiques adaptées à l'opération qu'ils doivent desservir.

Ils doivent satisfaire aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et le cas échéant de collecte des déchets. Ils doivent notamment respecter les prescriptions techniques générales du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) du Département de l'Hérault portées en annexe au présent règlement et les recommandations techniques de la Direction de la Prévention de la Gestion des Déchets de l'Agglomération de Montpellier intégrées aux Annexes Sanitaires (Annexe 6.3).

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut ainsi être limité dans l'intérêt de la sécurité ; en particulier, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait ou qui aggraverait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

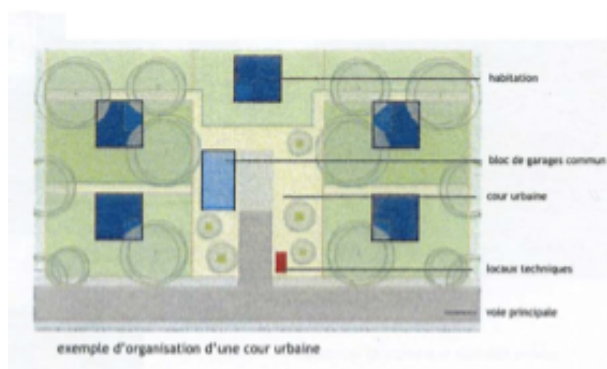
La création d'accès nouveau sur la RD 610 et la RD 613 est soumise à autorisation préalable du Conseil Général de l'Hérault.

Les voies nouvelles, y compris les aménagements cyclables ou les cheminements piétons, peuvent être soumises à des conditions particulières de tracés et d'exécution dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de la zone. Tout projet de construction ou d'aménagement doit intégrer une réflexion sur les cheminements et les raccourcis piétons et cyclables.

Le tracé des voies nouvelles doit, dans toute la mesure du possible, prévoir un débouché à chacune de leur extrémité. En cas d'impossibilité, **en secteurs II AU1 et II AU2**, les voies en impasse devront être le fruit d'un véritable parti d'aménagement prenant référence notamment sur les cours urbaines (*voir schéma ci-dessous*)

En tout état de cause, les voies en impasses comporteront une aire de retournement permettant le retournement aisé des véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères répondant :

- aux prescriptions techniques générales du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) du Département de l'Hérault portées en annexe au présent règlement ;
- aux recommandations techniques de la Direction de la Prévention de la Gestion des Déchets de l'Agglomération de Montpellier intégrées aux Annexes Sanitaires (Annexe 6.3).



Dans le cas de voies en impasse, sauf impossibilité technique, l'intégration d'un local destiné au stockage des déchets ménagers directement accessible depuis le domaine public est exigé.

Toute voie nouvelle doit respecter les prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics aux personnes handicapées à mobilité réduite (pour référence à la date d'approbation du PLU : arrêté du 15 janvier 2007 portant application du décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics).

Article 4 – Desserte par les réseaux

Eau potable

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

Desserte incendie

Les constructions, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie, conformément aux prescriptions techniques générales du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) du Département de l'Hérault portées en annexe.

Eaux usées

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

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

1 - Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines étanches au réseau public de collecte des eaux usées existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération de Montpellier applicables à la commune de VENDARGUES.

2 - Eaux usées 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 de la Communauté d'Agglomération de Montpellier.

3 – Eaux d'exhaure et eaux de vidange

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

Ne sont pas non plus autorisés les rejets au réseau d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de vidange des piscines.

Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau pluvial ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge exclusive les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet.

En zone II AU, pour les parcelles de superficie supérieure à 1 500 m² et dont le coefficient d'imperméabilisation (ratio entre la surface des espaces imperméabilisés et la surface totale du terrain concerné) est supérieur à 40%, des techniques de rétention des eaux de ruissellement doivent être mises en place. Les techniques proposées sont les suivantes : stockage en citerne, rétention en toiture, stockage en structure réservoir poreuse, bassin de rétention (préconisé pour les parcelles de surface supérieure à 2 500 m²).

Les eaux de ruissellement générées au minimum par les surfaces imperméabilisées au delà du coefficient d'imperméabilisation seuil fixé à 40% de la surface de l'unité foncière devront être retenues sur la dite parcelle. La capacité minimale de rétention sera calculée sur la base du ratio de 120 l/m² de surface imperméabilisée excédentaire par rapport au seuil défini ci-dessus (ou sur la base du ratio qui lui serait substitué à la date du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme).

En cas d'extension de construction existante ou d'opération de démolition – reconstruction, il sera tenu compte de l'imperméabilisation des sols avant projet ; en conséquence, le coefficient d'imperméabilisation seuil pris en considération sera fixé à 40% ou au coefficient d'imperméabilisation existant avant projet s'il est supérieur à 40%.

En secteurs II AU1 et II AU2, les dispositifs de compensation seront dimensionnés à l'échelle de l'ensemble de l'opération, conformément aux ratios et normes en vigueur à la date de dépôt de l'autorisation d'urbanisme ; sauf impossibilité technique, ils devront être traités en espaces publics paysagers (jardin, espace vert, aire de jeux...)

Toutes dispositions utiles doivent être prises afin d'éviter les risques d'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines.

Autres réseaux

Les réseaux électriques, téléphoniques, de télédistribution et d'éclairage public, les branchements au câble et à la fibre optique doivent être établis en souterrain, tant sur le domaine public que sur le domaine privé.

Energies renouvelables

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions doit être privilégiée (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompe à chaleur....) dans la mesure du possible et sous réserve de la prise en compte de la préservation du paysage naturel et urbain.

Déchets

Toute construction à destination d'habitation ou d'activités nécessitant le stockage de bacs de collecte des déchets doit disposer d'un local spécifique pour remiser ces bacs, d'un accès direct sur la voie publique et répondant aux prescriptions du règlement du service de collecte des déchets ménagers et assimilés de la Communauté d'Agglomération de Montpellier (voir 6.3 Annexe sanitaire).

Article 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Non règlementé.

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

En zone II AU, les constructions doivent être implantées en recul de 5 m minimum par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies ouvertes à la circulation publique, hors débords de toiture, casquettes ou auvents architecturaux dans la limite de 0,50 m de profondeur.

En secteurs II AU1 et II AU2, les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques.
- soit en retrait fixe de 3 ou 5 mètres de l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques ; sur le **secteur II AU2**, un retrait supérieur pourra être imposé au droit des carrefours avec la RD 613.

Ne sont pas concernés par la règle et à condition de ne pas s'ériger en saillie sur le domaine public, les débords de toiture, les casquettes ou auvents architecturaux, les balcons non fermés, à condition que le nu de la façade respecte la règle d'implantation.

Dispositions particulières

Cas particulier des installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : des implantations différentes sont admises pour les installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exemples : poste de transformation EDF, abri conteneurs déchets...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement, et sous réserve d'une bonne insertion à l'environnement.

Cas particulier des piscines : les piscines ne dépassant pas 0,60 m par rapport au terrain naturel devront être implantées en recul minimum de 1,00 mètre par rapport aux voies et emprises publiques.

Cas particulier des terrasses : les terrasses non couvertes ne dépassant pas 0,60 m par rapport au terrain naturel et en continuité de la construction principale ne sont soumises qu'à une obligation de recul de 1,00 m minimum par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques.

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En zone II AU, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m ($L \geq H/2$, minimum 3 m). Ce recul s'entend hors débords de toiture dans la limite de 0,50 m de profondeur.

En secteurs II AU1 et II AU2, les constructions seront implantées :

- soit sur les limites séparatives.
- soit en retrait d'une distance au moins égale à 4 mètres des limites séparatives.

Les chenaux des constructions ou parties de constructions implantées en limite séparative devront obligatoirement être intégrés.

Dispositions particulières :

Cas particulier des installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : des implantations différentes sont admises pour les installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exemples : poste de transformation EDF, abri conteneurs déchets...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement, et sous réserve d'une bonne insertion à l'environnement.

Cas particulier des piscines : des piscines ne dépassant pas 0,60 m par rapport au terrain naturel devront être implantées en recul minimum de 1,00 mètre par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies et par rapport à la ou les limites correspondant au fond de parcelle.

Cas particulier des terrasses : sous réserve de ne pas dépasser 0,60 m par rapport au terrain naturel et d'être en continuité de la construction principale, les terrasses non couvertes ne sont soumises qu'à une obligation de recul de 1,00 m minimum obligation de recul de 1,00 m minimum par rapport aux limites séparatives.

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

Non règlementée

Article 9 – Emprise au sol

Zone II AU : L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de la superficie totale du terrain d'assiette.

Secteurs II AU1 et II AU2 : Non règlementée

Article 10 – Hauteur maximale des constructions

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant terrassement ou travaux jusqu'à l'égout de la couverture.

Elle doit respecter simultanément deux règles relatives l'une à la hauteur absolue de la construction, l'autre à sa hauteur relative (hauteur définie en fonction de la largeur de la voie).

Les règles de hauteurs ne s'imposent pas aux constructions et installations nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'ils s'intègrent de façon correcte à leur environnement bâti.

Hauteur maximale

En zone II AU : 7,00 m à l'égout de la construction et au plus 2 niveaux (R+1).

En secteurs II AU1 et II AU2 :

11,50 m à l'égout de la couverture et au plus 4 niveaux (R+3), le dernier niveau étant un niveau partiel en attique c'est à dire en retrait d'un angle de 45° par rapport au nu de la façade.

Le nombre de niveaux réalisés en souterrain ou semi enterrés n'est pas comptabilisé au titre des exigences de niveaux présentées ci-dessus ; la partie en élévation ou en décaissement des niveaux de stationnement semi-enterrés ne devra pas dépasser une hauteur de 1 mètre mesurée à partir du sol naturel avant terrassement.

Hauteur relative

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé de la voie, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ($H \leq L$) ; il en est de même pour les constructions édifiées en bordure des voies privées, la largeur de la voie privée étant assimilée à la largeur d'une voie publique.

Article 11 – Aspect extérieur des constructions

En application de l'article R. 111-21 du Code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Principes généraux

Le nouveau bâtiment devra s'intégrer harmonieusement dans son environnement en matière de couleurs, de matériaux et de volume.

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

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

En zone II AU, les abris de jardin de moins de 10 m² d'emprise au sol et de 2,60 m de hauteur totale maximum, ne sont pas soumis aux règles relatives à l'aspect extérieur des constructions ci-après ; ils devront néanmoins être de volume simple et s'intégrer par leur couleur à leur environnement urbain ; l'emploi de tôles et autres matériaux de récupération est interdit.

Toiture

Sont autorisés :

- Les toitures en tuiles canal ou similaire, d'une pente maximum de 35% au dessus de l'horizontale. Des matériaux translucides pourront être autorisés pour les vérandas, solarium et loggias. Lorsque les bâtiments sont mitoyens, les pentes des toitures doivent être identiques.
- Les toits terrasses soit partiels, soit couvrant la totalité de la surface du niveau de construction. En cas de toits terrasses, les acrotères devront avoir une hauteur suffisante pour masquer les superstructures en toiture et notamment les panneaux solaires et photovoltaïques.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés en toiture à condition :

- s'agissant de toits en pentes, d'être intégrés à la couverture ;
- s'agissant de toitures terrasses, d'être masqués par une acrotère de hauteur suffisante.

Façades

Toutes les façades d'une même construction devront être traitées avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparité qualitative entre elles. La façade sur rue sera traitée en façade principale. En bordure de voie, aucune façade aveugle ne sera admise, exception faite pour les installations et constructions de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

L'utilisation du bois, de la pierre ou du béton architectonique en façade est autorisée dans le cadre de projets architecturaux cohérents, ne portant pas atteinte au caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les panneaux solaires en façade ne sont pas autorisés ; seule leur pose sur les auvents ou avancées pourrait être autorisée dans le cadre d'un projet architectural cohérent s'intégrant à l'environnement de la construction.

Clôtures

Les clôtures doivent être conçues dans le cadre du projet architectural dont elle font partie intégrante, de façon cohérente avec celui-ci et les constructions et clôture avoisinantes.

En zone II AU :

Les clôtures sur voie publique ne pourront dépasser une hauteur de 2,00 m ; elles seront constituées :

- soit d'un mur d'une hauteur maximale de 2,00 m, enduit sur les deux faces dans une couleur identique ou de même ton que celle de la construction principale ;
- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,40 m, enduit sur les deux faces dans une couleur identique ou de même ton que celle de la construction principale, et surmonté d'une grille.

Les clôtures sur un espace public non ouvert à la circulation des véhicules ou en limites séparatives seront constituées :

- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,40 m, enduit sur les deux faces dans une couleur identique ou de même ton que celle de la construction principale, surmonté ou non d'un grillage à mailles rigides, l'ensemble ne pouvant dépasser la hauteur maximale de 2,00 m.
- soit d'un grillage à mailles rigides d'une hauteur maximale de 2,00 m.

Les murs bahuts et grillages pourront le cas échéant être doublés d'une haie d'essences adaptées au climat local.

En secteurs II AU1 et II AU2, les clôtures auront une hauteur maximum de 1,60 m en limite des emprises et des voies publiques ouvertes, de 2,00 m sur les limites séparatives.

Climatiseurs, paraboles, compteurs, boîtes aux lettres

Les climatiseurs sur console en façade sur rue sont interdits.

Les paraboles en façade sur rue ou sur les balcons en cas de logements collectifs sont interdites.

Les **compteurs de gaz, eau, électricité** devront, sauf impossibilité technique, être regroupés et intégrés au mur de façade ou de clôture, dans un coffret technique doté d'un volet non débordant de la façade.

Les boîtes aux lettres devront être intégrées au mur de clôture au mur de façade voire installées à l'intérieur des immeubles collectifs.

Article 12 – Stationnement

Voir Titre I – Article 7 : DISPOSITIONS RELATIVES AU STATIONNEMENT

Obligations en matière de stationnement véhicules

Il est exigé :

Pour les constructions à destination d'habitation :

- 1 place de stationnement ou de garage au moins par logement de moins de 60 m² de surface de plancher.
- 2 places de stationnement ou de garage au moins par logement de 60 m² ou plus de 60 m² de surface de plancher, dont une éventuellement hors clôture et donnant directement accès sur le domaine public.

En secteurs II AU1 et II AU2, Il est en outre exigé 1 place de stationnement public supplémentaire par logement soit en accompagnement de la voie (stationnement latéral), soit en placettes de regroupement.

Pour les constructions à destination d'activités et notamment de bureau et commerces :

- une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'établissement.

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :

- une place de stationnement ou de garage par chambre.

Pour les établissements d'enseignement :

- Etablissements du premier degré : une place de stationnement par classe.
- Etablissements du second degré : deux places de stationnement par classe.
- Etablissements d'enseignement pour adultes ; 25 places de stationnement pour 100 personnes.

La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces constructions et établissements sont le plus directement assimilables.

Obligations en matière de stationnement des deux roues non motorisés

Il est exigé des espaces sécurisés de stationnement des vélos conformes au Code de la Construction et de l'habitation.

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace destiné au stationnement des vélos possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace destiné au stationnement des vélos possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher au minimum.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif devront également comporter un espace sécurisé de stationnement des vélos.

Article 13 – Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences méditerranéennes, adaptées au climat local.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins par 50 m² de terrain.

En zone II AU, 20% au moins de la superficie des terrains devront être maintenus en pleine terre et plantés.

En secteurs II AU1 et II AU2 : 20% au moins de la superficie totale de chacun des secteurs devront être conservés en espaces libres, dont 50% au moins maintenus en pleine terre et plantés.

Les bassins et espaces de compensation à l'imperméabilisation (noues....) seront intégrés à la composition urbaine de l'opération et traités en espaces paysagers.

Les terrains sont le cas échéant soumis à obligation de débroussaillage en application de l'article L.322-3 du Code forestier et de l'arrêté préfectoral n°2004-01-907 du 13 avril 2004 modifié le 7 mars 2005 relatif à la prévention des incendies de forêts.

Section III – Possibilités maximales d'occupation des sols**Article 14 – Coefficient d'Occupation du Sol**

SUPPRIME

Les possibilités d'occupation du sol sont celles résultant de l'application des articles 7 à 10 relatifs à l'emprise au sol, à l'implantation et à la hauteur des constructions autorisées.

ZONE IV AU

Caractère de la zone

La zone IV AU est une zone destinée à être équipée à court ou moyen terme, destinée à l'implantation d'activités économiques après réalisation des différents équipements.

La zone IV AU est :

- pour partie située en zone d'aléa retrait / gonflement des argiles (aléa faible; voir « 6.8 - Annexe Aléa retrait / gonflement des argiles ») ;
- en totalité située en zone de risque sismique (aléa faible, voir « 6.9 - Annexe risque sismique »).

La zone IV AU se subdivise en 2 secteurs :

- **Secteur IV AU1** correspondant à la zone de Via Domitia.
- **Secteur IV AU2** correspondant à l'extension de la zone d'activités artisanales des Routous.

**SECTION I
NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****Article 1 – Occupations et utilisations du sol interdites****Sont interdits :**

- Les constructions à destination d'habitation, à l'exception des logements de fonction autorisés à l'article 2 ci-après.
- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière.
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier.
- Les constructions à destination d'activités commerciales de détail.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement ne répondant pas aux conditions fixées par l'article 2 ci-après.
- Les carrières.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet admis sur la zone.
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances classés en hébergement léger.
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- Les parcs d'attraction.
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les éoliennes.
- Les parcs ou champs photovoltaïques.

Article 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**Peuvent être autorisés :**

- Les affouillements et exhaussement de sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone.

- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
 - o qu'elles répondent à l'ensemble de la réglementation en vigueur, notamment en matière de sécurité et de nuisances ;
 - o que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes ;
 - o qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises ;
 - o que leur volume ou leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.
- Les logements de fonction nécessaires au fonctionnement, à la direction ou au gardiennage des établissements autorisés sur la zone sous réserve :
 - o que le logement soit intégré au volume du bâtiment d'activité ;
 - o qu'il n'y ait qu'un seul logement maximum par unité foncière ;
 - o que la surface de plancher n'excède pas 70 m² (création nouvelle et extension) pour les logements de fonction et 20 m² pour les loges de gardien nécessaires à la sécurité des activités présentes dans la zone.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes se réalisent sous réserve qu'elles n'aient pas pour objet un changement de destination contraire au statut de la zone.

En outre, en secteur IVAU2 :

- Les constructions et installations autorisées en application des articles 1 et 2 devront entrer dans le cadre d'opérations d'ensemble portant sur une superficie minimum de 1,0 ha.

Section II – Conditions de l'occupation du sol

Article 3 - Accès et voiries

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès par une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin et dûment justifié par une servitude de passage suffisante et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération qu'ils doivent desservir et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile. Leur largeur doit être au moins de 3,50 mètres.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute création nouvelle d'un accès sur les routes départementales doit faire l'objet d'un avis technique favorable du Conseil Général de l'Hérault.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir ; elles doivent notamment répondre aux conditions exigées par le trafic poids lourds.

Article 4 – Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes ; cette obligation de raccordement ne s'impose pas aux constructions et installations qui ne le nécessitent pas de par leur destination (hangar).

Desserte incendie

Les constructions, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie, conformément aux prescriptions techniques générales du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) du Département de l'Hérault portées en annexe.

Eaux usées

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

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

1 - Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques (eaux vanes et eaux ménagères) doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines étanches au réseau public de collecte des eaux usées existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération de Montpellier applicables à la commune de VENDARGUES.

2 - Eaux usées 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 de la Communauté d'Agglomération de Montpellier.

3 – Eaux d'exhaure et eaux de vidange

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

Ne sont pas non plus autorisés les rejets au réseau d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de vidange des piscines.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur chaque lot doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau créé à cet effet.

Selon la nature du projet, des dispositifs appropriés, tant sur le plan qualitatif que quantitatif, devront être réalisés par le pétitionnaire afin de permettre la limitation des débits évacués et les traitements éventuels des eaux rejetées dans le réseau. Les rejets devront être conformes à la législation de la loi sur l'eau et au dossier déclaratif ou soumis à autorisation y afférent, couvrant le terrain considéré.

Toutes dispositions utiles doivent être prises afin d'éviter les risques d'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines.

Autres réseaux

Les réseaux électriques, téléphoniques, de télédistribution et d'éclairage public, les branchements au câble et à la fibre optique doivent être établis en souterrain, tant sur le domaine public que sur le domaine privé.

Energies renouvelables

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions doit être privilégiée (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompe à chaleur....) dans la mesure du possible et sous réserve de la prise en compte de la préservation du paysage naturel et urbain.

Déchets

Toute construction doit prévoir un emplacement à conteneur déchets d'un accès direct sur la voie publique. Cet emplacement devra être conçu conformément aux prescriptions de la « Direction de Prévention et de la Gestion de Déchets » de la Communauté d'Agglomération de Montpellier.

Cet emplacement doit être complété, si l'activité envisagée sur la parcelle comporte une collecte des encombrants, par un emplacement spécifique aménagé à proximité de l'accès à la parcelle et caché à la vue soit par un muret de hauteur suffisante, soit par une haie vive.

Article 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

Les façades des constructions doivent être implantés au-delà des marges de recul minimal de :

- 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte ;
- 50 m par rapport à l'axe du LIEN (RD 68) en **secteur IV AU1** ;
- 6 m par rapport à l'alignement actuel ou futur de la RD 145 en **secteur IV AU2**.

Des dispositions différentes sont admises pour les installations et constructions nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif, et notamment pour les installations et constructions de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exemples : poste de transformation EDF, abri bus...).

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives d'au moins 5 mètres ; ce recul s'entend hors débords de toiture dans la limite de 0,50 m.

L'implantation en limite séparative est néanmoins possible, lorsque des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe feu).

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

Aucune implantation ne sera autorisée en limite de secteur où s'impose le recul obligatoire de 5 mètres ci-avant.

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

Secteur IV AU1 : les constructions non contiguës doivent être distantes les unes des autres d'au moins 5 mètres.

Secteur IV AU2 : Non règlementé

Article 9 – Emprise au sol

Secteur IV AU1 : L'emprise au sol de l'ensemble des constructions édifiées sur le secteur ou sur un même terrain ne pourra excéder 80% de la superficie de celui-ci.

Les espaces libres représenteront ainsi au minimum 20% de la superficie du secteur ou du terrain, dont la moitié au moins en pleine terre plantés.

Secteur IV AU2 : L'emprise au sol de l'ensemble des constructions édifiées sur un même terrain ne pourra excéder 70% de l'assiette foncière du terrain.

Article 10 – Hauteur maximale des constructions

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol fini jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques tels que cheminées, réservoirs, machineries, chaufferies, capteurs solaires, exclus.

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

Hauteur maximale

Secteur IV AU1 : La hauteur maximale des constructions est fixée à 18,00 m

Secteur IV AU2 : La hauteur maximale des constructions est fixée à 12,00 m.

Article 11 – Aspect extérieur des constructions

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

Secteur IV AU1

1 - Aspect général des constructions

Les volumes bâtis et l'architecture devront rester simples.

2 - Les façades, les volumes, l'intégration des ouvertures

Toutes les façades d'un volume construit doivent être traitées de manière équivalente, avec le même soin apporté à la qualité de réalisation et aux choix des matériaux.

Les façades doivent adopter un dessin simple s'appuyant sur les volumes réels de la construction. Des liserés soulignant les arrêtes d'une construction peuvent être acceptés à condition qu'ils revêtent une véritable consistance constructive (par exemple, un couronnement ceinturant le bardage) et ne pas être de simples éléments décoratifs peints sur la façade.

Le dessin d'une façade doit notamment prendre en compte la régularité dans la disposition et le dimensionnement des ouvertures.

Le soubassement, s'il existe, doit être traité de manière sensiblement différente de la façade. Il s'agit d'une surface sollicitée, particulièrement salissante, qui doit pouvoir être "abîmée" sans que cela compromette visiblement l'aspect général de la construction (ainsi une couleur trop voyante n'est pas de nature à en garantir la durabilité).

Dans le cas d'un revêtement peint, il est préconisé de peindre le soubassement d'une teinte qui reste dans la même gamme que la teinte dominante de la façade. Dans ce cas, il est accepté que la teinte du soubassement soit "comptée" comme une partie de la teinte dominante (et non pas comme une couleur de plus) ».

3 - Les toitures

Le toit des constructions sur ce site en pente étant perceptible d'en haut, la toiture doit être traitée comme la "cinquième" façade du bâtiment. D'où l'intérêt qui doit être porté à son aspect.

4 – Les aires de stockage et les murs de stockage

Les aires de stockage à l'air libre doivent être masquées par des écrans bâtis ou végétaux de façon à les rendre le moins visibles possible depuis les voies d'accès et les routes avoisinantes.

Si des murs de stockage sont nécessaires, leur hauteur n'excèdera pas 2,50 m en bord de voie et ce sur une profondeur de 5 m. Ailleurs, aucun mur de stockage n'excèdera une hauteur de 3,50 m.

Si les aires de stockage doivent être couvertes, leur couverture sera traitée en harmonie avec les constructions dont elles dépendent.

Ces murs seront traités avec le même soin que les constructions principales de manière à obtenir un aspect conforme avec les objectifs de qualification du site. On portera notamment une attention soutenue à :

- la qualité de réalisation des murs en béton : afin de garantir un aspect homogène et continu sur l'ensemble du linéaire, il est demandé que ces murs soient coulés en une seule fois dans le sens de la hauteur afin d'éviter les reprises de coulage.
- la silhouette des murs : les murs présenteront un profil en long rectiligne et rigoureusement horizontal. Si des variations de hauteur sont nécessaires, il est demandé d'utiliser une seule hauteur de marche pour passer d'une hauteur basse à une hauteur haute et d'éviter un effet d'escalier.
- la durabilité de l'aspect des murs dans le temps doit être pris en compte et, plus spécifiquement, la gestion des tags et des graffitis. Pour éviter ces dégradations, il est recommandé d'utiliser soit des murs cannelés ou rainurés, soit des murs sur lesquels sont installés des systèmes de végétalisation.

5 – La couleur

Tous les matériaux naturels et laissés bruts, non traités, visibles de l'extérieur sont autorisés. En cas d'utilisation d'enduits ou de peintures, la palette de leurs couleurs doit être réduite (2 à 3 couleurs par construction), avec la présence dominante d'un seul coloris (une couleur fortement prégnante).

Les couleurs peuvent être utilisées pour souligner des dispositifs fonctionnels ou constructifs : portes, outils techniques. Elles ne le sont pas pour distinguer les menuiseries des façades qui restent dans une coloration très proche ou identique à la couleur dominante.

La décoration gratuite, sans rapport avec l'activité ou la construction (fausses fenêtres, fausses colonnes, rayures, bandes, hachures, etc.) est exclue.

6 - Les clôtures et portails

Les clôtures sont composées d'un treillis soudé en acier galvanisé, sans ondulation, à maille rigide rectangulaire, posé verticalement et peint de couleur gris foncé.

La hauteur de ces clôtures ne peut dépasser 2,00m.

Si ces clôtures doivent avoir une partie pleine, elles sont assimilées à des murs de stockage.

Pour les clôtures en limite de zone de stationnement (à l'intérieur du lot), il est demandé de prévoir leur protection par des butoirs ou des bordures.

7 – Divers

Les boîtes à lettres devront être encastrées dans le mur de clôture ou les murs encadrant le portail.

Les compteurs de gaz et d'électricité devront être regroupés et intégrés dans un coffre au mur de clôture ou murs encadrant le portail, dans un coffre.

Secteur IV AU2

1 - Aspect général des constructions

Les volumes bâtis et l'architecture devront rester simples.

Sont interdits les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts par un enduit.

Les constructions doivent être conçues dans une souci de simplicité et d'homogénéité d'ensemble, y compris lorsqu'elles comportent plusieurs fonctions (ateliers, surfaces de vente, stockages, bureaux ...).

Par ailleurs, l'implantation sur la parcelle et les volumes bâtis doivent tenir compte de la vocation et de l'organisation des prolongements extérieurs que sont les aires de stationnement, les aires de stockage, les aires d'évolution des camions de livraison... ; ces aires techniques doivent être les moins visibles possible depuis les voies et espaces publics extérieurs à la zone.

L'ensemble des ouvrages techniques, tels que climatiseurs, mécanismes d'ascenseur, panneaux solaires, gaines techniques.... devront s'intégrer dans l'unité architecturale de la construction, quelle que soit leur localisation.

2 - Les façades et les couleurs

Toutes les façades d'une construction (y compris les façades arrières) doivent être traitées avec le même soin en matière de qualité de réalisation et de choix de matériaux.

Sont autorisés :

- les façades en matériaux naturels (bois notamment) ;
- les façades enduites ;
- les bardages métalliques mis en œuvre avec les éléments de finition prévus par le fabricant (pièces de faîtage, de rive, raccords d'angles...) ;

La palette de couleurs doit être réduite à 2 ou 3 couleurs par construction avec la présence dominante d'un coloris.

Toute décoration gratuite, sans rapport avec l'activité ou la construction (fausses fenêtres, fausses colonnes, rayures, bandes, hachures, etc.) est interdite.

3 – Les toitures

Sont autorisées les toitures suivantes :

- les toitures en pente (33% maximum) recouvertes de tuiles canal ou similaires de teinte claire ;
- les toits terrasses délimitées par des acrotères permettant notamment de dissimuler les dispositifs techniques placés en toiture.

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

L'installation de panneaux solaires et photovoltaïques en toiture est autorisée à condition qu'ils soient intégrés à la pente du toit ou, dans le cas de toitures terrasses, qu'ils soient masqués par un acrotère de hauteur suffisante.

La végétalisation des toitures est à privilégier, notamment pour les bâtiments destinés à accueillir des bureaux.

4 – Les aires de stockage et les murs de stockage

Les aires de stockage à l'air libre doivent être masquées par des écrans bâtis ou végétaux de façon à les rendre le moins visibles possible depuis les voies d'accès et les routes avoisinantes.

Si des murs sont nécessaires autour des aires de stockage, leur hauteur n'excèdera pas :

- 2,50 m en bordure de voie et sur une profondeur de 5,00 m par rapport à l'alignement ;
- 5,00 m au delà d'une profondeur de 5,00 m par rapport à l'alignement.

Ces murs seront traités avec le même soin que les constructions principales ; ils seront enduits extérieurement dans une teinte identique ou proche de celle du bâtiment principal.

5 – Les clôtures et portails

En limite du domaine public, les clôtures seront constituées :

- Soit d'un muret d'une hauteur maximale de 0,60 m mesurée à partir du terrain naturel, enduit sur les deux faces d'une teinte en harmonie avec celle du bâtiment principal et surmonté d'une grille ou d'un grillage à mailles soudées rigides de teinte verte ou gris foncé. Ce grillage pourra être doublé d'une haie d'essences adaptées à climat local.
- Soit d'une grille métallique ou d'un grillage à mailles soudées rigides rectangulaires, de teinte verte ou gris foncé, d'une hauteur maximale de 2,00 m mesurée à partir du terrain naturel. Cette grille ou ce grillage pourra être doublé d'une haie d'essences locales. Les supports seront exclusivement métalliques de couleur verte ou gris foncé, sans dés de fondation apparents.

En limites séparatives, les clôtures seront constituées :

- d'une grille métallique ou d'un grillage à mailles soudées rigides rectangulaires, de teinte verte ou gris foncé, d'une hauteur maximale de 2,00 m mesurée à partir du terrain naturel. Cette grille ou ce grillage pourra être doublé d'une haie d'essences locales. Les supports seront exclusivement métalliques de couleur verte ou gris foncé, sans dés de fondation apparents.

Les portails seront coulissants à barreaudage métallique vertical et bordés de deux murs maçonnés et enduits encadrant l'accès à la parcelle. Lorsque deux entrées sont regroupées, les deux portails sont disposés symétriquement par rapport à un mur central marquant la limite entre parcelles contiguës.

6 – Divers

Les boîtes à lettres devront être encastrées dans le mur de clôture ou les murs encadrant le portail.

Les compteurs de gaz et d'électricité devront être regroupés et intégrés dans un coffre au mur de clôture ou murs encadrant le portail, dans un coffre.

Article 12 – Stationnement

Dispositions générales

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.

Réservation minimale

Secteur IV AU1

a) Le nombre de places nécessaires pour les employés, les visiteurs et les véhicules de livraison, transport et service, sera défini par le cahier des charges de la ZAC.

b) Il est exigé un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos. Cet espace, comportant un système de fermeture sécurité et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue, doit être couvert et éclairé et se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace destiné au stationnement des vélos doit posséder une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher au minimum.

Pour les bâtiments à autre usage que de bureaux, l'espace destiné au stationnement des vélos sera défini par le cahier des charges de la ZAC.

Secteur IV AU2

- a) Pour le personnel, il doit être aménagé une aire de stationnement pour 2 emplois et au maximum une aire de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher.
- b) Pour le fonctionnement des établissements, il doit être aménagé les surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules de livraison, de transport et de service, pour celui des visiteurs, et les surfaces nécessaires pour permettre à la fois le stationnement et les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules.
- c) Il est exigé un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos. Cet espace, comportant un système de fermeture sécurité et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue, doit être couvert et éclairé et se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace destiné au stationnement des vélos doit posséder une superficie représentant au moins 1,5 % de la surface de plancher.

Pour les bâtiments à autre usage que de bureaux, l'espace destiné au stationnement des vélos devra être dimensionné en rapport avec le nombre d'emplois de l'établissement.

Article 13 – Espaces libres et espaces verts

Les lots doivent être plantés au minimum sur 10% de leur surface. Les essences utilisées seront des essences locales adaptées au climat méditerranéen et économes en eau.

En secteur IV AU1, le plan de paysagement du lot indiquant la position, la dénomination et le diamètre des arbres et des arbustes devra accompagner la demande de permis de construire. Il devra faire apparaître la situation à l'achèvement des travaux et la situation à long terme. La quantité d'arbustes minimum sera de 10% par rapport aux surfaces d'espaces verts-

Les surfaces engazonnées sont prohibées sur la zone et doivent être remplacées par des plantes couvre sol ou des massifs d'arbustes.

Plantations dans les aires de stationnement des véhicules légers :

- Les aires de stationnement des véhicules légers (VL) seront plantées d'arbres de haute tige, à raison d'un arbre pour quatre emplacements.
- Des banquettes de 2,50 m de large seront plantées et sépareront les emplacements toutes les 8 places.
- Une banquette de 2,50 m de large sera réalisée pour les stationnements en vis-à-vis.

Plantations dans les aires de stationnement des poids lourds

- Des banquettes de 4,00 m de large seront plantées d'arbres de haute tige toutes les 4 places.

Les terrains sont le cas échéant soumis à obligation de débroussaillage en application de l'article L.322-3 du Code forestier et de l'arrêté préfectoral n°2004-01-907 du 13 avril 2004 modifié le 7 mars 2005 relatif à la prévention des incendies de forêts.

Section III – Possibilités maximales d'occupation des sols

Article 14 – Coefficient d'Occupation du Sol

SUPPRIME

Les possibilités d'occupation du sol sont celles résultant de l'application des articles 7 à 10 relatifs à l'emprise au sol, à l'implantation et à la hauteur des constructions autorisées.



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE V AU

Caractère de la zone

La zone V AU est une zone d'urbanisation future à vocation d'activités touristiques et de loisirs, destinée à être équipée à court ou moyen terme, dont l'urbanisation ne pourra se faire que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

La zone V AU est :

- pour partie située en zone d'aléa retrait / gonflement des argiles (aléa faible; voir « 6.8 - Annexe Aléa retrait / gonflement des argiles ») ;
- en totalité située en zone de risque sismique (aléa faible, voir « 6.9 - Annexe risque sismique »).

Elle est également pour partie incluse dans les secteurs affectés par le bruit délimité de part et d'autre de la RD 610 par l'arrêté préfectoral n°2007/01/1066 portant classement sonore des voiries des communes de moins de 10 000 habitants de l'arrondissement de Montpellier.

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

Article 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits en zone VAU :

- Les constructions à destination d'habitation, exception faite de celles autorisées en application de l'article 2 ci-après.
- Les constructions à destination de commerce, exception faite de celles autorisées en application de l'article 2 ci-après.
- Les constructions à destination de bureau, exception faite de celles autorisées en application de l'article 2 ci-après.
- Les constructions à destination d'activités artisanales.
- Les constructions à destination d'activités industrielles.
- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière.
- Les constructions à destination d'entrepôts.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les carrières.
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances classés en hébergement légers.
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- Les habitations légères de loisirs.
- Les éoliennes.
- Les parcs ou champs photovoltaïques.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet admis sur la zone.
- Les antennes relais et les pylônes.

Article 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Sont autorisés sous conditions en zone V AU :

- Les constructions à destination d'équipements publics et d'intérêt collectif, d'hébergement touristique, d'habitation (sous réserve des conditions ci-après), de bureau (sous réserve des conditions ci-après), de commerce (sous réserve des conditions ci-après), les installations de loisirs de plein air et les équipements et aménagements liés (aires de stationnement...) sous réserve de faire partie d'une seule et même opération d'aménagement d'ensemble.

- Les constructions à destination d'habitation à condition qu'elles soient liées à la direction et au fonctionnement des établissements et équipements de tourisme et loisirs de plein air.
- Les constructions à destination de bureau à condition qu'elles soient liées à la direction et au fonctionnement des établissements et équipements de tourisme et loisirs de plein air.
- Les commerces à condition qu'ils soient directement liés à la vocation touristique et d'activités de loisirs de la zone (restaurant...).
- Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone.
- L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux, ouvrages pour la sécurité publique, voies de circulation, infrastructures ferroviaires, même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone V AU et sous réserve de justification technique.

Section II – Conditions de l'occupation du sol

Article 3 - Accès et voiries

Pour être constructible, tout terrain doit bénéficier d'un accès direct par une voie publique ou privée ou d'une servitude de passage suffisante aménagée sur le fond voisin et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès et les voies de desserte doivent présenter des dimensions, formes et caractéristiques adaptées à l'opération qu'ils doivent desservir.

Ils doivent satisfaire aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et le cas échéant de collecte des déchets. Ils doivent notamment respecter les prescriptions techniques générales du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) du Département de l'Hérault portées en annexe au présent règlement et les recommandations techniques de la Direction de la Prévention de la Gestion des Déchets de l'Agglomération de Montpellier intégrées aux Annexes Sanitaires (Annexe 6.3).

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut ainsi être limité dans l'intérêt de la sécurité ; en particulier, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait ou qui aggraverait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La création d'accès nouveaux sur la RD 610 et la RD 65 est soumise à autorisation préalable du Conseil Général de l'Hérault.

Les voies nouvelles, y compris les aménagements cyclables ou les cheminements piétons, peuvent être soumises à des conditions particulières de tracés et d'exécution dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de la zone. Tout projet de construction ou d'aménagement doit intégrer une réflexion sur les cheminements et les raccourcis piétons et cyclables.

Les voies nouvelles en impasse comporteront un point de retournement permettant le retournement aisé des véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères répondant :

- aux prescriptions techniques générales du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) du Département de l'Hérault portées en annexe au présent règlement ;
- aux recommandations techniques de la Direction de la Prévention de la Gestion des Déchets de l'Agglomération de Montpellier intégrées aux Annexes Sanitaires (Annexe 6.3).

Dans le cas de voies en impasse, sauf impossibilité technique, l'intégration d'un local destiné au stockage des déchets ménagers directement accessible depuis le domaine public est exigé.

Article 4 – Desserte par les réseaux

Eau potable

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

Desserte incendie

Les constructions, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie, conformément aux prescriptions techniques générales du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) du Département de l'Hérault portées en annexe.

Eaux usées

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

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

1 - Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines étanches au réseau public de collecte des eaux usées existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération de Montpellier applicables à la commune de VENDARGUES.

2 - Eaux usées 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 de la Communauté d'Agglomération de Montpellier.

Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau pluvial ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge exclusive les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet et le cas échéant, les dispositifs visant à limiter les débits évacués de la propriété.

Les ouvrages de rétention seront dimensionnés sur la base de la réglementation en vigueur à la date de dépôt de la demande d'urbanisme.

Toutes dispositions utiles doivent être prises afin d'éviter les risques d'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines.

Les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges de piscines seront dirigées sur le réseau pluvial ; en l'absence de réseau, le projet devra prendre en compte leur écoulement ou leur réutilisation sans apporter de conséquences sur les propriétés voisines.

Autres réseaux

Les réseaux électriques, téléphoniques, de télédistribution et d'éclairage public, les branchements au câble et à la fibre optique doivent être établis en souterrain, tant sur le domaine public que sur le domaine privé.

Energies renouvelables

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions doit être privilégiée (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompe à chaleur....) dans la mesure du possible et sous réserve de la prise en compte de la préservation du paysage naturel et urbain.

Déchets

Toute construction à destination d'habitation ou d'activités nécessitant le stockage de bacs de collecte des déchets doit disposer d'un local spécifique pour remiser ces bacs, d'un accès direct sur la voie publique et répondant aux prescriptions du règlement du service de collecte des déchets ménagers et assimilés de la Communauté d'Agglomération de Montpellier (voir 6.3 Annexe sanitaire).

Article 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Non règlementé.

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

Les constructions doivent être édifiées en recul minimal de 10 mètres de l'axe actuel ou futur des voies et emprises publiques. L'espace créé par ce retrait devra faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage urbain ou naturel environnant.

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont autorisées dans l'un ou l'autre des cas suivants :

- le projet porte sur la surélévation ou l'extension d'une construction implantée à moins de 10 mètres de l'axe des voies et emprises publiques ;
- le projet porte sur une installation ou une construction nécessaire à un équipement public ou d'intérêt collectif et notamment sur une construction ou une installation de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exemples : poste de transformation EDF, abri conteneurs déchets...).

Zone non aedificandi à l'intersection de 2 ou plusieurs voies : A l'intersection de 2 ou plusieurs voies, la zone non aedificandi située entre deux voies adjacentes est déterminée par un pan coupé constitué par la base du triangle isocèle dont les deux côtés égaux construits sur les deux limites de zones non aedificandi adjacentes mesurent 10 mètres.

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres des limites séparatives ; ce recul s'entend hors débords de toiture dans la limite de 0,50 m de profondeur.

Des implantations différentes sont admises pour les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

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

Cette règle n'est pas applicable :

- aux piscines et terrasses non couvertes ;
- aux installations et constructions nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif ;

Article 9 – Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de la surface totale du terrain.

Article 10 – Hauteur maximale des constructions

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant terrassement ou travaux jusqu'à l'égout de la couverture.

Hauteur maximale

Constructions à destination d'hébergement hôtelier : 9,00 à l'égout de la couverture et au plus 3 niveaux (R+2).

Autres constructions: 7,00 m à l'égout de la couverture et au plus 2 niveaux (R+1).

Ces hauteurs ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

Article 11 – Aspect extérieur des constructions

En application de l'article R. 111-21 du Code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Le style architectural du nouveau bâtiment sera soit contemporain soit mimétique par rapport à l'architecture locale. Le nouveau bâtiment devra s'intégrer harmonieusement dans son environnement en matière de couleurs, de matériaux et de volume.

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

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

Article 12 – Stationnement

Voir Titre I – Article 7 : DISPOSITIONS RELATIVES AU STATIONNEMENT

Obligations en matière de stationnement véhicules

Il est exigé :

Pour les constructions à destination d'habitation :

- 1 place de stationnement ou de garage au moins par logement de moins de 60 m² de surface de plancher.
- 2 places de stationnement ou de garage au moins par logement de 60 m² ou plus de 60 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à destination d'activités et notamment de bureau et commerces :

- une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'établissement.

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :

- une place de stationnement par chambre.

La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces constructions et établissements sont le plus directement assimilables.

Obligations en matière de stationnement des deux roues non motorisés

Il est exigé des espaces sécurisés de stationnement des vélos conformes au Code de la Construction et de l'habitation.

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace destiné au stationnement des vélos possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher au minimum.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif devront également comporter un espace sécurisé de stationnement des vélos.

Article 13 – Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences méditerranéennes, adaptées au climat local.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins par 50 m² de terrain.

20% au moins de la superficie des terrains doivent être maintenus en pleine terre et plantés.

Les terrains sont le cas échéant soumis à obligation de débroussaillage en application de l'article L.322-3 du Code forestier et de l'arrêté préfectoral n°2004-01-907 du 13 avril 2004 modifié le 7 mars 2005 relatif à la prévention des incendies de forêts.

Section III – Possibilités maximales d'occupation des sols

Article 14 – Coefficient d'Occupation du Sol

SUPPRIME

Les possibilités d'occupation du sol sont celles résultant de l'application des articles 7 à 10 relatifs à l'emprise au sol, à l'implantation et à la hauteur des constructions autorisées.

TITRE IV

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES AGRICOLES**

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère de la zone

La zone A une zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle inclut **un secteur Ap** strict où ne sont autorisées que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ; les autres constructions, y compris les constructions nécessaires à l'activité agricole y sont interdites ; seules sont autorisées les extensions limitées des habitations existantes à la date d'approbation du PLU et nécessaires à l'exploitation agricole

La zone A est :

- pour partie incluse en zone d'aléa inondation rouge R délimitée par le PPRI « Bassin versant du Salaison » (voir « 6.1.4 – PPRI ») ;
- pour partie située en zone d'aléa retrait / gonflement des argiles (aléa faible; voir « Annexe Aléa retrait / gonflement des argiles ») ;
- en totalité située en zone de risque sismique (aléa faible, voir « Annexe risque sismique »).

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

Article 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits sur l'ensemble de la zone A hors secteur Ap :

- Les constructions et extensions de constructions à destination d'habitation, à l'exception de celles autorisées en application de l'article 2 ci-après.
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier.
- Les constructions à destination d'activités artisanales.
- Les constructions à destination d'activités industrielles.
- Les constructions à destination d'activités commerciales.
- Les constructions à destination de bureaux.
- Les constructions à destination d'entrepôts, exception faite des entrepôts agricoles.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, exception faite de celles relevant de l'activité agricole (cave de vinification, élevage....)
- Les carrières.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet admis sur la zone ou à l'exploitation agricole.
- Les terrains de camping et de caravaning, autres que le camping à la ferme.
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances classés en hébergement léger.
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- Les parcs d'attraction.
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les éoliennes.
- Les parcs ou champs photovoltaïques.

Sont interdits en secteur Ap :

- Toutes constructions nouvelles, quelle que soit leur destination, y compris les constructions nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, y compris celle relevant de l'activité agricole ou nécessaires à l'activité agricole.
- Les carrières.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet admis sur la zone ou à l'exploitation agricole.
- Les terrains de camping et de caravaning.

- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances classés en hébergement léger.
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- Les parcs d'attraction.
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- Les habitations légères de loisirs.
- Les éoliennes.
- Les parcs ou champs photovoltaïques.

Article 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés en zone A hors secteur Ap :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Le logement de l'exploitant dont la présence rapprochée et permanente sur le lieu de l'exploitation agricole est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation (nécessité dûment justifiée au regard des critères retenus par le ou les Services gestionnaires). Ce logement est autorisé sous réserve :
 - o d'être situé dans le même volume bâti que le ou l'un des bâtiments d'exploitation ;
 - o de ne pas dépasser 150 m² de surface de plancher ;
 - o que sa surface de plancher n'excède pas un tiers de la surface de plancher totale du bâtiment d'exploitation dans lequel il est intégré.
- L'extension des constructions d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU et nécessaires à l'exploitation agricole (sans changement de destination), dans la limite de 150 m² de surface de plancher totale après extension.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve qu'elles correspondent à une activité liée à la vocation agricole de la zone.
- Les élevages sous réserve d'un éloignement de 50 mètres minimum de toute zone urbaine ou d'extension urbaine et de toute construction d'habitation (exception faite de l'habitation éventuelle de l'exploitant).
- Les serres.
- Les travaux d'entretien courant, de réhabilitation et de rénovation des bâtiments d'habitation existant à la date d'approbation du PLU et non nécessaires à une exploitation agricole, sans extension ni changement de destination.
- La reconstruction dans un volume identique des bâtiments ayant été détruits par un sinistre dès lors qu'ils ont été régulièrement édifiés (c'est-à-dire conformément à une autorisation d'urbanisme devenue définitive ou bâtiment édifié avant l'institution des autorisations d'urbanisme) et sous conditions éventuelles en zone d'aléa inondation.
- Les gîtes ruraux et chambres d'hôtes aménagés à l'intérieur des bâtiments existants du corps d'exploitation agricole ou en extension de celui-ci, dans la limite d'un nombre total de 4 gîtes et de 5 chambres d'hôtes, et à condition que ces installations restent complémentaires à l'activité agricole.
- Le camping à la ferme et les aires naturelles de camping en tant qu'activité complémentaire à l'exploitation agricole, dans la limite de 25 emplacements par exploitation.

- L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux, ouvrages pour la sécurité publique, voies de circulation, infrastructures ferroviaires, même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone A, et sous réserve de justification technique.

Sont seuls autorisés en secteur Ap:

- Les travaux d'entretien courant, de réhabilitation et de rénovation des bâtiments existants, sans extension ni changement de destination.
- La reconstruction d'une construction sinistrée dans son volume initial et sans changement de destination.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
- Les affouillements et exhaussements de sol rendus nécessaires par un projet autorisé sur la zone et par l'exploitation agricole.
- L'extension des constructions d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière existantes à la date d'approbation du PLU, sans changement de destination, dans la limite de 20 m² de surface de plancher supplémentaire et de 150 m² de surface de plancher totale après extension.
- L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux, ouvrages pour la sécurité publique, voies de circulation, infrastructures ferroviaires, même si ces installations ne respectent pas le corps de règle du secteur Ap et sous réserve de justification technique.

Section II – Conditions de l'occupation du sol**Article 3 - Accès et voiries****Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès par une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin et dûment justifié par une servitude de passage suffisante et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès sur les voies publiques ou privées doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale. Ils doivent être adaptés à l'opération qu'ils doivent desservir et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès doivent satisfaire aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et le cas échéant de collecte des déchets. Ils doivent notamment respecter les prescriptions techniques générales du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) du Département de l'Hérault portées en annexe au présent règlement et les recommandations techniques de la Direction de la Prévention de la Gestion des Déchets de l'Agglomération de Montpellier intégrées aux Annexes Sanitaires (Annexe 6.3).

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

Aucune opération ne peut avoir pour accès une piste de défense de la forêt contre l'incendie (DFCI) ou un sentier touristique.

La création d'accès nouveaux sur les routes départementales est soumise à autorisation préalable du Conseil Général de l'Hérault.

Article 4 – Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable existant et présentant des caractéristiques suffisantes.

En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage, forage ou puits particulier pourra être exceptionnellement autorisée, conformément à la réglementation en vigueur. Dans le cas où cette adduction autonome ne serait plus réservée à l'usage personnel d'une famille (gîtes, chambres d'hôtes...), l'autorisation préfectorale pour utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue.

Eaux usées

Le pétitionnaire devra proposer une filière d'assainissement autonome à mettre en œuvre pour tout projet neuf, conforme à la législation en vigueur et tenant compte des contraintes du sol et du site.

Dans le cas de construction, de réhabilitation ou d'extension de bâtiments sur des parcelles non desservies par le réseau public de collecte des eaux usées, l'installation d'assainissement non collectif existante devra être conforme à la législation en vigueur et suffisamment dimensionnée pour permettre la réalisation du projet. Lorsque celle-ci n'est pas conforme et/ou insuffisante, le pétitionnaire devra proposer une 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, l'ensemble des éléments de 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. jointe à l'annexe sanitaire) auxquelles il conviendra de se reporter.

Les eaux résiduaires d'activités agricoles doivent être épurées par des dispositifs de traitement conformes à la législation en vigueur et dans le respect des dispositions relatives aux périmètres de protection des captages (Voir Annexe 6.1 - Servitudes d'Utilité Publique)

Eaux pluviales

Les aménagements et constructions ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux conformément aux dispositions du Code Civil.

Les eaux pluviales provenant des toitures des constructions et des surfaces imperméabilisées doivent être conduites dans des fossés ou caniveaux prévus à cet effet et de dimensions appropriées. En l'absence de caniveaux ou de fossés, les eaux pluviales doivent être éliminées sur la propriété.

Toutes dispositions utiles doivent être prises afin d'éviter les risques d'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines.

Autres réseaux

Les lignes de distribution électrique, d'éclairage public et de télécommunications doivent être établies en souterrain.

Sécurité incendie

Les constructions, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie, conformément aux prescriptions techniques générales du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département de l'Hérault, jointes en annexe.

L'utilisation du réseau public d'eau potable pour la défense incendie est admise. Lorsque en raison de la nature du projet, les besoins définie par les services de secours excèdent les capacités de desserte du réseau public d'eau potable, le projet doit mettre en œuvre les moyens complémentaires nécessaires.

Article 5 – Superficie minimale des terrains

Pour les constructions neuves et extensions de constructions existantes nécessaires à l'exploitation agricole, autorisées en application des articles 1 et 2 ci-avant, la superficie du terrain doit être suffisant pour permettre la mise en place et le bon fonctionnement d'une filière d'Assainissement Non Collectif conforme à la réglementation en vigueur.

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

Les constructions autorisées en application des articles 1 et 2 devront être implantées au delà des marges de retrait suivantes :

- 25 mètres de l'axe actuel ou futur des routes départementales ;
- 15 mètres de l'axe actuel ou futur des autres routes.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'extension ou la réhabilitation de constructions existantes implantées à l'intérieur des marges de recul définies ci-dessus

Des implantations différentes sont admises pour les installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exemples : poste de transformation EDF, abri conteneurs déchets...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement, et sous réserve d'une bonne insertion à l'environnement.

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les équipements publics ou d'intérêt collectifs et les constructions et extensions de constructions autorisées en application des articles 1 et 2 doivent respecter un recul de 4 mètres au moins par rapport aux limites séparatives de la parcelle.

Des implantations différentes sont admises pour les installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exemples : poste de transformation EDF, abri conteneurs déchets...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement, et sous réserve d'une bonne insertion à l'environnement.

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

Non réglementé.

Article 9 – Emprise au sol

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions édifiées sur une parcelle ne pourra excéder 15% de la superficie de cette parcelle.

Article 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur totale des constructions à destination d'habitation, mesurée du terrain naturel avant travaux jusqu'au faîtage, est limitée à 8,50 mètres et 2 niveaux (R+1).

La hauteur totale des autres constructions autorisées en application des articles 1 et 2 ci-avant, mesurée du terrain naturel avant travaux au faîtage, est limitée à 10,00 mètres.

Article 11 – Aspect extérieur des constructions

En application de l'article R. 1111-21 du Code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinantes, aux sites et paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'extension des constructions existantes en secteur Ap devra se faire dans le respect de l'architecture du bâtiment existant ; s'agissant de bâtiments anciens présentant des éléments d'architecture caractéristiques, ces éléments devront être conservés et repris dans l'extension prévue (volumétrie, forme et pente du toit, ordonnancement des ouvertures en façades, sens du faîtage, matériaux, encadrement des fenêtres, linteaux, menuiseries, volets...).

Les clôtures seront exclusivement réalisées en grillages à mailles rigides d'une hauteur maximale de 2 m.

Article 12 – Stationnement

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

Pour le fonctionnement des exploitations, il doit être aménagé les surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules de livraison, de transport, de service et des visiteurs ainsi que les surfaces nécessaires pour permettre à la fois le stationnement et les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules.

Article 13 – Espaces libres et espaces verts

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

Les espaces boisés classés existants ou à créer représentés sur les plans de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les terrains sont le cas échéant soumis à obligation de débroussaillage en application de l'article L.322-3 du Code forestier et de l'arrêté préfectoral n°2004-01-907 du 13 avril 2004 modifié le 7 mars 2005 relatif à la prévention des incendies de forêts.

Section III – Possibilités maximales d'occupation des sols**Article 14 – Coefficient d'Occupation du Sol**

SUPPRIME

TITRE V

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES NATURELLES**



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère de la zone

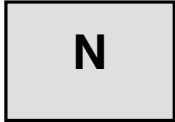
La zone N correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique. Toute construction nouvelle y est interdite, en raison de la sensibilité écologique et paysagère des espaces concernés.

La zone N est :

- pour partie incluse en zone d'aléa inondation rouge R délimitée par le PPRI «Bassin versant du Salaison» (voir « 6.1.4 – PPRI ») ;
- pour partie située en zone d'aléa retrait / gonflement des argiles (aléa faible; voir « Annexe Aléa retrait / gonflement des argiles ») ;
- en totalité située en zone de risque sismique (aléa faible, voir « Annexe risque sismique »).

La zone N inclut les secteurs suivants :

- **un secteur Nh dit de constructibilité limitée** (Mas du Salaison).
- **un secteur Ne à vocation d'équipements publics et d'intérêt collectif sportifs et de loisirs** sur le secteur du Bois de Saint Antoine et de la Cadoule, dont l'aménagement devra participer d'une intégration harmonieuse et adaptée au contexte environnemental et paysager.
- **un secteur Nj** correspondant à l'emprise des jardins familiaux, dans la vallée de la Cadoule et le long du Chemin de Bannières.



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

Article 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

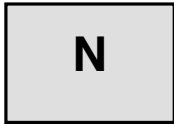
Sont interdits sur l'ensemble de la zone N, incluant les secteurs Ne, Nj et Nh :

- Les constructions nouvelles et extensions de constructions existantes à destination d'habitation, d'activités industrielles, commerciales, artisanales, de bureau, d'hébergement hôtelier, d'entrepôt, d'activités agricoles ou forestières, à l'exception de celles autorisées par l'article 2 ci-après en secteurs Ne, Nj et Nh.
- Les carrières.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet admis sur la zone ou à la réalisation de dispositifs de rétention (dont bassins de rétention) et d'évacuation des eaux.
- Les terrains de camping et de caravanning.
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances classés en hébergement léger.
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- Les parcs d'attraction.
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les éoliennes.
- Les parcs ou champs photovoltaïques.

Article 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sur l'ensemble de la zone N, sont autorisés sous conditions et sous réserve des dispositions du PPRI en vigueur en zone d'aléa inondation :

- Les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les ouvrages techniques liés aux réseaux, sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité et à la sécurité publique.
- Les travaux de confortement ou d'amélioration des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, sans extension, ni changement de destination.
- Les exhaussements et affouillements de sol rendus nécessaires par la réalisation d'un projet autorisé sur la zone ou à la réalisation d'ouvrages hydrauliques de rétention et d'évacuation des eaux.
- La reconstruction dans un volume identique et sans changement de destination des bâtiments ayant été détruits par un sinistre dès lors qu'ils ont été régulièrement édifiés (c'est à dire conformément à une autorisation d'urbanisme).



En secteur Nh sont en outre admis :

- L'extension des constructions d'habitation existantes, dans la limite de 20 m² de la surface de plancher supplémentaire.
- Le changement de destination des constructions existantes en habitation, dans le volume initial.

En secteur Nj sont en outre admis :

- Les abris de jardin dans la limite de 2,50 m² d'emprise au sol par abri et d'un abri par jardin ;
- Un local commun par secteur Nj, d'une emprise au sol maximale de 40 m².

En secteur Ne sont en outre admis :

- Les équipements publics ou d'intérêt collectif à vocation sportive et de loisirs.
- Les installations de loisirs de plein air.
- Les logements nécessaires au fonctionnement, à la direction ou au gardiennage des équipements publics ou d'intérêt collectif autorisés sur le secteur.

sous réserve d'une intégration harmonieuse et adaptée au contexte environnemental et paysager du secteur.

Section II – Conditions de l'occupation du sol

Article 3 - Accès et voiries

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès par une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin et dûment justifié par une servitude de passage suffisante et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès sur les voies publiques ou privées doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale. Ils doivent être adaptés à l'opération qu'ils doivent desservir et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès doivent satisfaire aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et le cas échéant de collecte des déchets. Ils doivent notamment respecter les prescriptions techniques générales du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) du Département de l'Hérault portées en annexe au présent règlement et les recommandations techniques de la Direction de la Prévention de la Gestion des Déchets de l'Agglomération de Montpellier intégrées aux Annexes Sanitaires (Annexe 6.3).



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

Aucune opération ne peut avoir pour accès une piste de défense de la forêt contre l'incendie (DFCI) ou un sentier touristique.

La création d'accès nouveaux sur les routes départementales est soumise à autorisation préalable du Conseil Général de l'Hérault.

Article 4 – Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction nécessitant une alimentation en eau potable doit obligatoirement être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable lorsqu'il existe.

En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage forage ou puits particulier pourra être exceptionnellement autorisée, conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux usées

Sur l'ensemble de la zone N hors secteur Nh :

Le pétitionnaire devra mettre en œuvre une filière d'assainissement autonome conforme à la législation en vigueur et tenant compte des contraintes du sol et du site.

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

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

Sur le secteur Nh

Toute construction rejetant des eaux usées domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines étanches au réseau public de collecte des eaux usées existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération de Montpellier applicables à la commune de VENDARGUES.



Eaux pluviales

Les aménagements et constructions ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux conformément aux dispositions du Code Civil.

Les eaux pluviales provenant des toitures des constructions et des surfaces imperméabilisées doivent être conduites dans des fossés ou caniveaux prévus à cet effet et de dimensions appropriées. En l'absence de caniveaux ou de fossés, les eaux pluviales doivent être éliminées sur la propriété.

Toutes dispositions utiles doivent être prises afin d'éviter les risques d'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines.

Autres réseaux

Les lignes de distribution électrique, d'éclairage public et de télécommunications doivent être établies en souterrain.

Article 5 – Superficie minimale des terrains

Hors secteur Nh, pour les constructions neuves et extensions de constructions existantes autorisées en application des articles 1 et 2 ci-avant, la superficie du terrain doit être suffisante pour permettre la mise en place et le bon fonctionnement d'une filière d'Assainissement Non Collectif conforme à la réglementation en vigueur.

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

Les constructions autorisées en application des articles 1 et 2 devront être implantées au delà des marges de retrait suivantes :

- 25 mètres de l'axe actuel ou futur des routes départementales ;
- 15 mètres de l'axe actuel ou futur des autres routes.

Des implantations différentes sont admises pour les installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exemples : poste de transformation EDF, abri conteneurs déchets...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement, et sous réserve d'une bonne insertion à l'environnement.



Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions et extensions de constructions autorisées en application des articles 1 et 2 doivent respecter un recul de 4 mètres au moins par rapport aux limites séparatives de la parcelle.

Des implantations différentes sont admises pour les installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exemples : poste de transformation EDF, abri conteneurs déchets...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement, et sous réserve d'une bonne insertion à l'environnement.

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

Non règlementé.

Article 9 – Emprise au sol

Non règlementée en secteur Nh.

En secteur Nj l'emprise au sol des abris de jardin est limitée à 2,50 m² par abri et l'emprise au sol du local commun à 40 m² par secteur Nj.

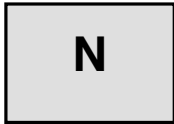
En secteur Ne l'emprise au sol de l'ensemble des constructions est limitée à 5% de la superficie totale du secteur.

Article 10 – Hauteur maximale des constructions

En secteur Ne, la hauteur maximale des constructions autorisées, mesurée du sol naturel avant travaux jusqu'au faîtage est fixée à 5,00 m.

En secteur Nj, la hauteur maximale totale des abris de jardins est fixée à 2,30 m ; la hauteur maximale des locaux communs (à raison d'un local par secteur), mesurée du sol naturel avant travaux à l'égout de la toiture, est fixée à 3,50 m.

En secteur Nh, les extensions de constructions existantes ne pourront dépasser la hauteur des dites constructions.



Article 11 – Aspect extérieur des constructions

En application de l'article R. 1111-21 du Code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinantes, aux sites et paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Article 12 – Stationnement

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

Article 13 – Espaces libres et espaces verts

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

En secteur Ne, la surface imperméabilisée totale (incluant l'emprise des constructions mais également l'ensemble des surfaces imperméabilisées de type voies, aires de stationnement) ne pourra excéder 15% de la surface totale du secteur. 85% de la superficie totale du secteur Ne devront ainsi être maintenus en espaces non imperméabilisés.

Les espaces boisés classés existants ou à créer représentés sur les plans de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les terrains sont le cas échéant soumis à obligation de débroussaillage en application de l'article L.322-3 du Code forestier et de l'arrêté préfectoral n°2004-01-907 du 13 avril 2004 modifié le 7 mars 2005 relatif à la prévention des incendies de forêts.

Section III – Possibilités maximales d'occupation des sols

Article 14 – Coefficient d'Occupation du Sol

SUPPRIME

