

Plan Local d'Urbanisme

(P.L.U.)

ANNEXES

Dossiers de ZAC



Plan Local d'Urbanisme

(P.L.U.)

ZAC de Massane

COMMUNE DE BAILLARGUES
ZAC DU PARC
D'ACTIVITÉS DE MASSANE



MONTPELLIER DISTRICT

DISTRICT DE
L'AGGLOMÉRATION
DE MONTPELLIER



SOCIÉTÉ
D'EQUIPEMENT
DE LA RÉGION
MONTPELLIÉRAINE

DOSSIER DE RÉALISATION
- 2ème modificatif -

Règlement

septembre
1999

ARCHITECTE - : Michel FRÉMOLLE
- URBANISTE 9, rue des Azalées - 34070 MONTPELLIER
Tél /Fax : 04.67.40.56.46

GEOMETRE-EXPERT : B3R
Avenue de Figuières - 34970 LATTES - Tél : 04.67.20.97.20

BUREAU D'ETUDES : Cabinet d'Études Edouard COUMELONGUE
TECHNIQUES Ingénieurs - Conseils S.A.
Résidence Horizon II
Avenue Auguste Albertini - 34500 BÉZIERS
Tél : 04.67.30.36.37

2.3

Z.A.C. PARC D'ACTIVITÉS DE MASSANE

Règlement d'Urbanisme

TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION DU P.A.Z.

Le Plan d'Aménagement de Zone (P.A.Z.) s'applique à la Zone d'Aménagement Concertée du PARC D'ACTIVITES DE MASSANE, créée par Délibération du Conseil de District de l'Agglomération de Montpellier du 24.07.1989, reçue en Préfecture le 31.07.89, sur le territoire de la Commune de BAILLARGUES.

ARTICLE 2 : PORTÉE DU RÈGLEMENT A L'ÉGARD D'AUTRES RÈGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

Le présent règlement détermine les règles d'aménagement applicables au titre du P.A.Z. en complément des documents graphiques dont il est indissociable.

Les dispositions du P.A.Z. se substituent à celles du Plan d'Occupation des Sols de la Commune. Elles s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public et de droit privé, sans préjudice des législations et réglementations affectant l'occupation et l'utilisation des sols qui restent applicables, notamment :

- Les articles L. 111-9, L.111-10, L. 421-4,
R.111-1, R.111-2,, R.111-4, R.111-14, R.111-14-2,
R.111-15 et R.111-24 du Code de l'Urbanisme.
- Les Servitudes d'Utilité Publique mentionnées en annexe du P.O.S.
- La loi n° 64-1246 du 16 décembre 1964 relative à la lutte contre les moustiques.
- La loi Aménagement n° 85-729 du 18 juillet 1985.
- La loi n° 92-3 du 03 janvier 1992 sur l'eau.
- La loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.
- La loi n° 93-24 du 08 janvier 1993 relative à la protection et la mise en valeur des paysages.
- La loi n° 95-101 du 02 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement.
- La loi n° 96-1236 du 30 décembre 1996 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie.
- L'Arrêté Préfectoral du 08.06.1990 relatif à la bande d'étude pour le doublement de l'autoroute A9.

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN SECTEURS

La Z.A.C. comprend une seule zone réglementaire :
Elle est composée de 5 secteurs géographiques repérés sur le P.A.Z. par des indices numériques.

Il est précisé que toutes les emprises situées en dehors de ces secteurs sont inconstructibles, sauf pour les constructions ou installations publiques ou d'utilité publique. En cas de modification de l'emprise collective, le terrain libéré serait affecté au secteur réglementaire immédiatement contigu.

.../...

ARTICLE 4 : SERVITUDES

Les constructeurs et aménageurs publics ou privés, ainsi que les occupants de la ZAC devront subir les servitudes suivantes :

4.1 - Passages de réseaux :

Servitudes de passage de réseaux d'assainissement (eaux usées, eaux pluviales), d'eau potable, d'alimentation en souterrain de l'EDF, GDF et Télécom, nécessaires au bon fonctionnement de ceux-ci.

4.2 - Passage des véhicules et des piétons :

L'ensemble des voies et espaces collectifs de la ZAC, y compris ceux résultants de l'aménagement interne des secteurs de construction, doit rester accessible au public et peut être utilisé pour désenclaver ou aménager les zones contiguës à la ZAC conformément aux indications du PAZ.

4.3 - Cote et implantation des constructions :

Servitudes de cote et d'implantation des constructions pour assurer le raccordement gravitaire des canalisations (eaux usées et eaux pluviales) aux réseaux publics. Toutes les dispositions justifiant ce raccordement devront figurer explicitement dans les demandes d'autorisation de construire.

4.4 - Cours d'eau permanents ou temporaires :

L'édification de construction, murs de clôture compris, ainsi que tout obstacle susceptible de s'opposer au libre cours des eaux, est interdite dans une bande de terrain de :
- 20 m. de l'axe de la Cadoule.

Par ailleurs, une servitude est instaurée pour le maintien de l'état arboré des berges de la Cadoule.

4.5 - Création et entretien des espaces plantés :

Ces servitudes sont instaurées suivant les indications du PAZ.

Toutes les dispositions justifiant leur création et assurant leur entretien devront figurer explicitement dans les demandes d'autorisation d'utiliser le terrain ou de construire.

ARTICLE 5 - IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

L'implantation et la volumétrie de tout bâtiment, ainsi que l'aménagement des espaces extérieurs, doivent :

a) Respecter les indications du Plan d'Aménagement de Zone.

b) Participer à la mise en place d'un parc d'activités de qualité. Ainsi les bâtiments, les ouvrages annexes (murs de soutènement, d'accompagnement,...) et les clôtures (grillage, haies vives,...), doivent participer à l'encadrement des espaces collectifs tels que rues, passages, places, perspectives,...

.../...

c) Prendre en considération, dans un souci de bon voisinage, les conditions de construction ou d'occupation des parcelles voisines.

d) Préserver pour l'avenir le potentiel d'utilisation de chaque lot : en effet, la localisation des surfaces bâties doit ménager la possibilité éventuelle de s'adapter à une extension, une évolution ou une modification de l'activité, sans contrevenir aux règles d'urbanisme définies par le P.A.Z. et le présent règlement.

ARTICLE 6 - ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies au PAZ et le présent règlement ne peuvent subir aucune dérogation, à l'exception d'adaptations mineures aux dispositions des articles 3 à 13 du règlement particulier de secteur, rendues nécessaires par la nature du sol ou la configuration des lieux.

.../...

TITRE II : DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone destinée à accueillir des activités industrielles, artisanales, de service ou commerciales.

Composée autour des voies de desserte plantées, elle recevra principalement des ateliers de fabrication ou de stockage avec leurs aires d'évolution et de stationnement, mais aussi des corps de bâtiment d'activités tertiaires.

Une attention toute particulière doit être apportée à l'aspect des installations (bâtiments et espaces extérieurs) vues depuis :

- l'autoroute A9 et l'échangeur surplombant l'opération,
- les voies de desserte.

Pour faciliter le repérage, la zone comporte des secteurs numérotés de 1 à 5 et délimités au Plan d'Aménagement de Zone.

ARTICLE Z1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DES SOLS ADMISES

1 - Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les constructions à usage industriel, commercial, artisanal, de services.
- Les installations et constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructure.
- Les constructions à usage d'habitation liées à la zone sous réserve des conditions fixées au § 2 ci-après.

2 - Occupations ou utilisations du sol admises sous conditions :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements autorisés dans cette zone :
 - * à raison d'un logement maximum par parcelle, même en cas de création d'une association ou d'une société.
 - * à condition d'être réalisées simultanément ou postérieurement aux établissements qui y sont liés.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
 - * que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendies, explosions),
 - * qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement est lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances sont prises,
 - * que leur volume ou leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.
- Les affouillements et les exhaussements des sols sous réserve que ces travaux soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone.

.../...

ARTICLE Z 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Les occupations et utilisations des sols non mentionnés à l'article précédent sont interdites et notamment :

- les constructions à usage d'habitation non directement liées au fonctionnement de la zone,
- les terrains de camping et de caravanes, parcs résidentiels de loisirs, les carrières, les lotissements à usage d'habitation,
- les panneaux publicitaires autres que ceux concernant la signalétique des établissements implantés dans la ZAC et à condition d'être inclus dans le terrain concerné,
- les stockages et casses de voitures.

ARTICLE Z 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Les accès et les voies, tant publics que privés, doivent être adaptés à l'opération envisagée, tant par leurs caractéristiques géométriques que techniques. Ils doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement.

1. Accès :

- * Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et respecter les interdictions d'accès indiquées au P.A.Z.
- * La largeur des accès ne peut excéder la largeur de la chaussée publique qui dessert le lot.
- * Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

2. Voirie

- * Les voies en impasse ne sont admises que pour les voies de desserte et de parkings à vocation essentiellement privée. Elles doivent être terminées par un dispositif permettant à tout véhicule de faire demi-tour aisément.

ARTICLE Z 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1. Eau potable

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Eau industrielle

Toute construction ou installation pourra être raccordée au réseau de distribution d'eau de la Compagnie du Bas-Rhône Languedoc (C.N.A.R.B.R.L.).

.../...

3 - Eaux usées et eaux vannes

Toute construction ou installation doit être raccordée gravitairement par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement. Seuls les effluents domestiques seront reçus dans le réseau d'assainissement. Le rejet des eaux industrielles brutes dans le réseau public est interdit. Celles-ci devront subir préalablement un traitement pour obtenir une nature et une qualité conformes à la réglementation en vigueur.

En tout état de cause, sont proscrits les rejets, dans le réseau public d'assainissement, à l'état brut, des :

- eaux pluviales et de ruissellement ,
- huiles, graisses et produits pétroliers,
- produits toxiques et liquides corrosifs,
- ordures ménagères,
- et en général tous produits susceptibles d'entraver le bon fonctionnement des ouvrages d'épuration.

4 - Eaux pluviales et de ruissellement

Les aménagements des terrains devront être prévus pour que les eaux de pluie ruisselant sur les surfaces imperméabilisées soient dirigées vers des dispositifs de stockage avant leur rejet vers le système d'évacuation des eaux pluviales réalisé par l'aménageur.

Ces dispositifs de stockage peuvent être conçus à partir de différentes techniques (bassin de rétention, chaussée réservoir sous parking et voirie d'accès, noue ou fossé, toit plat, bassin d'infiltration, ...) et devront être soumis à l'agrément des services de l'état. Ils peuvent faire l'objet d'un prédimensionnement sur la base d'un volume à stocker de 70 à 100 l. par m² imperméabilisé.

Sur le plan qualitatif, les eaux de ruissellement provenant des surfaces imperméabilisées devront préalablement être traitées avant leur rejet dans le réseau pour obtenir une nature et une qualité conforme à la réglementation en vigueur. Le traitement minimal correspond à une décantation. La technologie à employer n'est pas imposée et sera également soumise à l'agrément des services de l'État.

5 - Gaz

Toute construction ou installation pourra être raccordée au réseau de distribution de gaz.

6 - Électricité - Téléphone - Câblage

Les réseaux doivent être obligatoirement souterrains.

7 - Ordures ménagères

Des locaux spécifiques doivent permettre un stockage des ordures ménagères et être équipé d'un dispositif de lavage.

.../...

ARTICLE Z 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

- Le découpage des secteurs en lots ne doit pas aboutir à la création de délaissés non aménageables.
- Toute subdivision de lot par l'acquéreur est interdite.
- Toute réunion de lots n'emportera aucune conséquence quant aux dispositions du P.A.Z. et du présent règlement.

ARTICLE Z 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

Les bâtiments peuvent être édifiés à une distance de l'alignement au moins égale à :

- * 6 mètres en bordure des voies automobiles,
- * soit à 4 mètres, soit en limite, en bordure des cheminements piétonniers ou des passages techniques.

En bordure de l'autoroute A9, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de l'axe de l'autoroute en application de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE Z 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions peuvent être édifiées :

- soit jusqu'en limite séparative, sur un ou plusieurs côtés. Dans ce cas les constructions en limite doivent comprendre :

- * toutes mesures pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu),
- * un traitement architectural correct de toutes les surfaces visibles (aspect du mur pignon, joint de dilatation entre les bâtiments contigus, ...),

- soit être éloignées des limites séparatives d'au moins 5 mètres.

ARTICLE Z 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 5 mètres.

.../...

ARTICLE Z 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1. L'emprise au sol des bâtiments, y compris les aires de stationnement intérieures et bâtiments annexes clos, ne doit pas excéder 50 % de la surface du lot.

9.2. Cette emprise doit être telle que l'espace extérieur du lot puisse être aménagé d'aires d'évolution et de stationnement nécessaires au bon fonctionnement de l'activité, tout en tenant compte, pour les lots concernés, de la servitude d'espaces plantés indiquée dans l'article 13 ci-après.

ARTICLE Z 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

NON RÉGLEMENTÉE

ARTICLE Z 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Afin de préserver le parti de composition de la ZAC, toute installation ou construction doit respecter les prescriptions suivantes :

11.01 - Caractère architectural

Cette zone est composée comme un "Parc d'Activités". Ce concept doit se traduire sur le terrain par :

- a) Un traitement paysager des voies publiques et de leurs abords, notamment par :
- * l'accompagnement végétal de hautes tiges,
 - * la mise en place d'une signalisation lisible et cohérente pour l'ensemble, à la fois des voies du Parc et de chaque entreprise.

b) Des volumes et des matériaux, tant pour répondre à l'articulation des fonctions découlant du bon exercice de l'activité que pour permettre l'identification de l'établissement.

Cependant, la juxtaposition des installations, conçues dans la diversité, ne doit pas engendrer une "cacophonie" d'ensemble.

La règle essentielle réside donc dans le respect d'une gamme colorée stricte, permettant de garantir la composition d'ensemble du Parc, tout en ménageant, bien sûr, la possibilité d'implanter des logos et enseignes commerciales.

11.02 - Volumes

Les volumes doivent exprimer l'articulation des divers éléments du programme tout en constituant une composition simple, proscrivant toute forme décorative, et homogène dans le traitement des toitures et de l'ensemble des façades. Leur forme découlera des normes de mise en oeuvre des matériaux utilisés.

.../...

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

Les locaux à usage d'habitation admis dans la zone doivent être intégrés à l'intérieur des volumes du bâtiment d'activité, sans créer de disparité architecturale.

Toitures

En limite séparative de lot, les faîtages doivent être perpendiculaires à celle-ci.

Les couvertures plates, à faible pente ou comportant un cheneau encaissé doivent être cachées par un bandeau périphérique afin d'être masquées depuis toutes vues du sol, notamment depuis l'autoroute A9 et les bretelles de l'échangeur. Les cheneaux, gouttières et descentes d'eaux pluviales doivent être correctement intégrés à la construction.

Les couvertures en pente doivent se raccorder harmonieusement avec les plans de façades par un traitement des rives latérales et d'égoût dont tous les détails seront fournis dans la demande de permis de construire.

Façades

Toutes les façades, y compris en pignon, doivent être traitées avec le même soin architectural et d'aspect, même en limite séparative.

Les murs pignons traités en fronton dépassant le volume de la toiture sont interdits.

Ouvrages techniques

L'ensemble des volumes des abris, appareils et gaines techniques, notamment d'extraction et de climatisation, quelle que soit leur localisation, doit être correctement intégré dans la conception architecturale et pourra nécessiter à cet effet, la réalisation d'une carrosserie spéciale. Aussi, tous ces éléments doivent être précisés sur les plans et élévations annexés à la demande de permis de construire.

11.03 - Matériaux

- Est interdit l'emploi, en couverture ou en façades, de l'acier en teinte naturelle et de l'acier galvanisé, y compris pour les fermetures des accès véhicules.

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

- Peut être autorisé l'emploi, sous réserve du respect de la gamme de couleurs imposée (voir article 11.04 page suivante) :

- * de la maçonnerie enduite,
- * des éléments de fibrociment teintés,
- * des éléments en métal laqués à chaud ou anodisés,
- * des matériaux d'étanchéité de toiture-terrasse à condition qu'ils ne soient pas visibles (voir § 11.02 toitures ci-dessus).
- * du bois ou du métal pour les huisseries.

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

.../...

11.04 - Couleurs

Le respect de la gamme colorée d'ensemble est fondamental et ne pourra en aucun cas admettre ni dérogation, ni adaptation.

a) - L'ensemble des éléments composant les volumes doit être traité dans une gamme de blanc ou de gris très clair, notamment les façades, les bandeaux et les toitures lorsqu'elles sont visibles en un point quelconque du sol.

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

b) - En complément de cette dominante de base, il n'est possible d'utiliser que des éléments graphiques de couleurs vives, de préférence bleu, vert ou jaune, pour marquer les baguettes d'angle, les huisseries, un calepinage de panneaux, les poteaux, les porches, ... ainsi que certaines surfaces géométriques de petites dimensions par rapport au volume d'ensemble.

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

11.05.- Enseignes

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

Toute enseigne ou publicité ne doit pas dépasser les volumes construits ni être incorporée à la clôture en limite de la ZAC.

11.06. - Clôtures et portails

Les dispositions des portails, murets et clôtures doivent respecter les règles de mise en oeuvre et de coloration définies dans les articles ci-dessus et jointes à la demande de permis de construire.

ARTICLE Z 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations et au fonctionnement de l'établissement doit être assuré en dehors des voies publiques.

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

Réservation minimale:

a) Pour le personnel, il doit être aménagé une place de stationnement pour 2 emplois.

b) Pour le logement de fonction éventuel, il doit être aménagé deux places de stationnement.

.../...

c) Pour le fonctionnement de l'établissement, il doit être aménagé les surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules de livraison, de transport et de service, pour celui des visiteurs, et les surfaces nécessaires pour permettre à la fois le stationnement et les manoeuvres de chargement et déchargement des véhicules.

Suivant la nature de l'activité, il est nécessaire de respecter au minimum :

- * Ateliers et entrepôts: suivant les besoins nécessaires au bon fonctionnement de l'établissement.
- * Bureaux : un emplacement par tranche de 30 m² de SHON.
- * Vente ou expo-vente : un emplacement par tranche de 40 m² de SHON.
- * Restauration : un emplacement pour 4 couverts.
- * Hôtellerie : un emplacement par chambre.

La valeur à prendre en compte dans les calculs de stationnement des véhicules légers est de 25 m² par emplacement, y compris les circulations.

ARTICLE Z 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Les clôtures sur les espaces publics doivent être doublées d'une haie vive.

Les espaces libres non imperméabilisés, à traiter en massif planté, doivent représenter au minimum 20 % de la surface de la parcelle.

Le programme des plantations (essences, dimensions à la plantation, hauteurs, installation d'arrosage,...) devra figurer explicitement dans chaque demande d'autorisation de construire.

ARTICLE Z 14 - SURFACE CONSTRUCTIBLE MAXIMALE

Le C.O.S. applicable à chaque parcelle ne doit pas excéder 0,50.

ARTICLE Z 15 - DÉPASSEMENT DU C.O.S.

NÉANT

COMMUNE DE BAILLARGUES

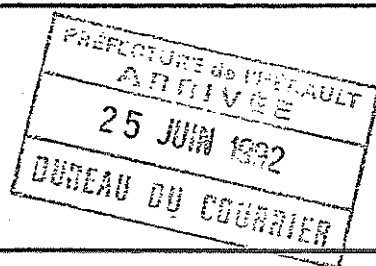
Z.A.C. DU PARC D'ACTIVITES DE MASSANE

District de l'agglomération de Montpellier
concedant

Société d'Equipement de la Région Montpelliéraine
concessionnaire

DOSSIER de REALISATION

Règlement



OCTOBRE
1991

ARCHITECTES D.P.L.G. : Ph. CARDIN - M. FREMOLLE
URBANISTES S.F.U. Rue Olof Palme - ZAC de Tournezy
34000 MONTPELLIER - Tél. 67.42.20.20.

GEOMETRES-EXPERTS : R. BLANC - A. RADIER
10, rue de la Merci
34000 MONTPELLIER - Tél. 67.92.68.15.

INGENIEURS-CONSEILS : E. COUMELONGUE
B.E.T. 13, rue des Aiguerelles
34000 MONTPELLIER - Tél. 67.30.36.37.

BETEREM
2595, Boulevard Paul Valéry
34070 MONTPELLIER - Tél. 67.42.66.00.

3.2

MODIFICATIF A L'APPROBATION DU 23 MAI 1991

LE PRESENT PROJET
COMPREND 11 PAGES

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION DU P.A.Z.

Le Plan d'Aménagement de Zone (P.A.Z.) s'applique à la Zone d'Aménagement Concertée du PARC D'ACTIVITES DE MASSANE, créée par Délibération du Conseil du District du 24.07.1989, reçue en Préfecture le 31.07.1989, sur le territoire de la Commune de BAILLARGUES.

ARTICLE 2 - OBJET ET PORTEE

Le présent règlement détermine les règles d'aménagement applicables au titre du P.A.Z. en complément du document graphique dont il est indissociable.

Les dispositions du P.A.Z. se substituent à celles du Plan d'Occupation des Sols de la Commune. Elles s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public et de droit privé, sans préjudice des législations et réglementations affectant l'occupation et l'utilisation du sol qui restent applicables, notamment :

- Les articles L.111-9, L.111-10, L.421-4,
R.111-2, R.111-3, R.111-3-2, R.111-14,
R.111-14-2, R.111-15 et R.111-21 du Code de l'Urbanisme.
- Les Servitudes d'Utilité Publique mentionnées en annexe du P.O.S.
- La Loi Aménagement N° 85-729 du 18 Juillet 1985.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

La Z.A.C. comprend une seule zone réglementaire Z.
Elle est composée de 6 secteurs géographiques repérés sur le P.A.Z. par des indices numériques.

Il est précisé que toutes les emprises situées en dehors de cette zone sont inconstructibles, sauf pour les constructions ou installations publiques ou d'utilité publique.

ARTICLE 4 - SERVITUDES

L'aménageur, les constructeurs publics ou privés, ainsi que les occupants de la Z.A.C. devront subir les servitudes suivantes :

4.1. Passages de réseaux

Servitudes de passages de réseaux d'assainissement (eaux usées, eaux pluviales), d'eau potable, d'alimentation en souterrain de l'E.D.F.-G.D.F. et P & T, nécessaires au bon fonctionnement de ceux-ci.

4.2. Passage des véhicules et des piétons

L'ensemble des voies et espaces collectifs de la Z.A.C., y compris ceux résultant de l'aménagement interne des secteurs de construction, doit rester accessible au public et peut être utilisé pour désenclaver ou aménager les zones concernées de la Z.A.C. conformément aux dispositions de l'article

.../...

4.3. Cote et implantation des constructions

Servitudes de cote et d'implantation des constructions pour assurer le raccordement gravitaire des canalisations (eaux usées et eaux pluviales) aux réseaux publics. Toutes les dispositions justifiant ce raccordement devront figurer explicitement dans les demandes d'autorisation de construire.

4.4. Cours d'eau permanents ou temporaires

L'édification de construction, murs de clôture compris, ainsi que tout obstacle susceptible de s'opposer au libre cours des eaux, est interdite dans une bande de terrain de :

- 20m de l'axe de la Cadoule.

Par ailleurs, une servitude est instaurée pour le maintien de l'état arboré des berges de la Cadoule.

4.5. Création et entretien des espaces plantés

Ces servitudes sont instaurées suivant les indications du P.A.Z. Toutes les dispositions justifiant leur création et assurant leur entretien devront figurer explicitement dans les demandes d'autorisation d'utiliser le terrain ou de construire.

4.6. Lignes d'implantation du bâti

Ces servitudes sont instaurées sur les grandes voies suivant les indications du P.A.Z.

Toutefois, dans le cadre d'une bonne composition du bâti et des espaces extérieurs, des retraits partiels pourraient être admis au maximum sur 40 % du linéaire considéré.

ARTICLE 5 - IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

L'implantation et la volumétrie de tout bâtiment, ainsi que l'aménagement des espaces extérieurs, doivent :

- a) Respecter les indications du Plan d'Aménagement de Zone (lignes d'implantation, accès,...)
- b) Participer à la mise en place de ce nouveau quartier dans son site. Ainsi, les bâtiments, les ouvrages annexes (murs de soutènement, d'accompagnement...) et les clôtures, doivent participer à l'encadrement des espaces collectifs tels que rues, passages, places, perspectives...
- c) Être mis au point, dans un souci de composition d'ensemble, en liaison avec l'Architecte-Coordonnateur qui est chargé, par l'Aménageur de la Z.A.C., de donner son avis sur chaque demande de Permis de Construire
- d) Prendre en considération, dans un souci de bon voisinage, les conditions de construction ou d'occupation des parcelles voisines,
- e) Préserver pour l'avenir le potentiel d'utilisation de chaque lot : en effet, la localisation des surfaces bâties doit ménager la possibilité éventuelle de s'adapter à une extension, une évolution ou une modification des volumes, sans contrevenir aux règles d'urbanisme définies par le P.A.Z. et le présent règlement.

.../...

ARTICLE 6 - ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies au P.A.Z. et le présent règlement ne peuvent subir aucune dérogation, à l'exception d'adaptations mineures aux dispositions des articles 3 à 13 du règlement particulier de zone, rendues nécessaires par la nature du sol ou la configuration des lieux.

Chaque adaptation mineure doit faire l'objet d'un avis motivé du Maire et de toute commission compétente, avant délivrance de l'autorisation administrative.

ARTICLE 7 - AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES

Avant d'engager tous travaux d'installation ou de construction, il est nécessaire que le constructeur communique à l'Aménageur de la Z.A.C., son projet définitif un mois au moins avant le dépôt de la demande d'autorisation.

L'Aménageur vérifiera que l'ensemble des obligations liées à l'aménagement de la zone est bien respecté avant la transmission de la demande aux autorités administratives compétentes pour instruction du dossier.

.../...

TITRE II - DISPOSITIONS PARTICULIERES

CHAPITRE I - ZONE Z

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone destinée à accueillir des activités industrielles, artisanales, de service ou commerciales.

Composée autour d'un grand boulevard paysager et de voies de desserte plantées, elle recevra principalement des ateliers de fabrication ou de stockage avec leurs aires d'évolution et de stationnement, mais aussi des corps de bâtiment d'activités tertiaires.

Une attention toute particulière doit être apportée à l'aspect des installations (bâtiments et espaces extérieurs) vues depuis :

- l'autoroute A9 et l'échangeur surplombant l'opération,
- le boulevard central.

Pour faciliter le repérage, la zone comporte des secteurs numérotés de 1 à 6 et délimités au Plan d'Aménagement de Zone.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Z1 - Occupations et utilisations du sol admises

1 - Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les constructions à usage industriel, commercial, artisanal, de services
- Les installations et constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructures.
- Les constructions à usage d'habitation liées à la zone sous réserve des conditions fixées au § 2 ci-après.

2 - Occupations ou utilisations du sol admises sous conditions :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements autorisés dans cette zone :
 - . à raison d'un logement maximum par parcelle, même en cas de création d'une Association ou d'une Société,
 - . à condition d'être réalisées simultanément ou postérieurement aux établissements qui y sont liés.

- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
 - . que leur implantation ne présente pas des risques pour la sécurité des voisins (incendies, explosions),
 - . qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement est lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances sont prises,
 - . que leur volume ou leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.

- Les affouillements et les exhaussements des sols sous réserve que ces travaux soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone.

ARTICLE Z2 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article précédent sont interdites et notamment les constructions à usage d'habitation non directement liée au fonctionnement de la zone, les terrains de camping et de caravanes, parcs résidentiels de loisirs, les carrières, les lotissements à usage d'habitation.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Z3 - Accès et voirie

Les accès et les voies, tant publics que privés, doivent être adaptés à l'opération envisagée, tant par leurs caractéristiques géométriques que techniques.

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

1 - Accès

- . Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et respecter les interdictions d'accès indiquées au P.A.Z.
- . Ils doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

2 - Voirie

- . Les voies en impasse ne sont admises que pour des voies de desserte et de parkings à vocation essentiellement privée. Elles doivent être terminées par un dispositif permettant à tout véhicule de faire demi-tour aisément.

.../...

ARTICLE Z4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau potable

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Eau industrielle

Toute construction ou installation pourra être raccordée au réseau de distribution d'eau de la Compagnie du Bas Rhône Languedoc (C.N.A.R.B.R.L.).

3 - Eaux usées et eaux vannes

Toute construction ou installation doit être raccordée gravitairement par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement. Seuls les effluents domestiques seront reçus dans le réseau d'assainissement. Le rejet direct des eaux industrielles brutes dans le réseau public est interdit. Celles-ci devront subir préalablement un traitement pour obtenir une nature et une qualité conformes à la réglementation en vigueur.

En tout état de cause, sont proscrits les rejets, dans le réseau public d'assainissement, à l'état brut des :

- Eaux pluviales et de ruissellement,
- huiles, graisses et produits pétroliers,
- produits toxiques et liquides corrosifs
- ordures ménagères
- et en général tous produits susceptibles d'entraver le bon fonctionnement des ouvrages d'épuration.

4 - Eaux pluviales et de ruissellement

Les aménagements des terrains devront être prévus pour que les eaux de pluie ruisselant sur les surfaces imperméabilisées soient rejetées vers le système d'évacuation des eaux pluviales (en surface ou canalisé suivant la localisation) réalisé par l'aménageur.

Les zones de stockage extérieures devront être protégées de la pluie et du ruissellement. Les eaux traversant ces zones devront être préalablement traitées avant tout rejet dans le réseau pour obtenir une nature et une qualité conformes à la réglementation en vigueur.

5 - Gaz

Toute construction ou installation pourra être raccordée au réseau de distribution de gaz.

6 - Electricité - Téléphone - Câblage

Les réseaux doivent être obligatoirement souterrains.

.../...

ARTICLE Z5 - Caractéristiques des terrains

- Le découpage des secteurs en lots ne doit pas aboutir à la création de délaissés non aménageables.
- Toute subdivision de lot par l'acquéreur est interdite.
- Toute réunion de lot n'emportera aucune conséquence quant aux dispositions du P.A.Z. et du présent règlement.

ARTICLE Z6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

- 6.1. Les bâtiments doivent être édifiés selon la ligne d'implantation du bâti suivant les indications du P.A.Z. Toutefois, des retraits partiels, respectant une bonne composition architecturale, peuvent être admis dans la limite de 40 % maximum du linéaire de la façade considérée.
- 6.2. En l'absence d'indications sur le P.A.Z., les bâtiments peuvent être édifiés à une distance de l'alignement au moins égal à :
 - . 6 mètres en bordure des voies automobiles
 - . Soit à 4 mètres, soit en limite, en bordure des cheminements piétonniers ou des passages techniques.

ARTICLE Z7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées :

- . Soit jusqu'en limite latérale, sur un ou plusieurs côtés. Dans ce cas les constructions en limite doivent comprendre toutes mesures pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu).
- . Soit être éloignées des limites séparatives d'au moins 5 mètres.

ARTICLE Z8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par acte authentique

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

ARTICLE Z9 - Emprise au sol

- 9.1. L'emprise au sol des bâtiments, y compris les aires de stationnement intérieures et bâtiments annexes clos, ne doit pas excéder CINQUANTE POUR CENT (50 %) de la surface du lot.
- 9.2. Cette emprise doit être telle que l'espace extérieur du lot puisse être aménagé d'aires d'évolution et de stationnement nécessaires au bon fonctionnement de l'activité tout en tenant compte, pour les lots concernés, de la servitude d'espaces plantés indiquée au P.A.Z.

ARTICLE Z10 - Hauteur des constructions
NON REGLEMENTEE

.../...

ARTICLE Z11 - Aspect extérieur

Afin de préserver le parti de composition de la Z.A.C. :

- Toute demande de Permis de Construire doit recevoir l'avis de l'Architecte-Coordonnateur de la Z.A.C.,
- toute installation ou construction doit respecter les prescriptions suivantes :

11.01 Caractère architectural

Cette zone a été composée comme un "Parc d'Activités". Ce concept doit se traduire sur le terrain par :

- a) Un traitement paysager des voies publiques et de leurs abords, notamment par :
 - . L'accompagnement végétal de hautes tiges,
 - . la mise en place d'une signalisation lisible et cohérente pour l'ensemble, à la fois des voies du parc et de chaque entreprise.
- b) Des volumes et des matériaux diversifiés, tant pour répondre à l'articulation des fonctions découlant du bon exercice de l'activité que pour permettre l'identification de l'établissement.

Cependant, la juxtaposition des installations, conçues dans la diversité, ne doit pas engendrer une "cacophonie" d'ensemble. La règle essentielle proposée réside donc dans le respect d'une gamme colorée stricte, permettant de garantir la composition d'ensemble du parc, tout en ménageant, bien sûr, la possibilité d'implanter les logos et enseignes commerciales.

11.02 Volumes

Les volumes doivent exprimer l'articulation des divers éléments du programme tout en constituant une composition simple, proscrivant toute forme décorative et homogène dans le traitement des toitures et de l'ensemble des façades. Leur forme découlera des normes de mise en oeuvre des matériaux utilisés.

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

Lorsque la réalisation d'un logement est envisagée avec le local d'activité :

- . En juxtaposition : le logement doit pouvoir être complété par un coin de jardin, de caractère familial, indépendant de l'exercice de l'activité.
- . En superposition : le logement doit comporter une entrée indépendante de celle de l'activité et marquée architecturalement. Par ailleurs, il est conseillé d'y adjoindre une terrasse spacieuse et bien orientée, en pouvant y accéder depuis le sol par un escalier extérieur.

.../...

Toitures

En limite séparative de lot, les faitages doivent être perpendiculaires à celle-ci.

Les couvertures plates, à faible pente ou comportant un cheneau encaissé doivent être cachées par un bandeau périphérique afin d'être masquées depuis toutes vues du sol, notamment depuis l'autoroute A9 et les bretelles de l'échangeur. Les cheneaux, gouttières et descentes d'eaux pluviales doivent être correctement intégrées à la construction.

Les couvertures en pente doivent se raccorder harmonieusement avec les plans de façades par un traitement des rives latérales et d'égoût dont tous les détails seront fournis dans la demande de permis de construire.

Façades :

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

Energie solaire :

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

11.03 Matériaux

- Est interdit l'emploi, en couverture ou en façades, de l'acier en teinte naturelle et de l'acier galvanisé, y compris pour les fermetures des accès véhicules.
- Sont interdites les imitations de matériaux, ainsi que l'emploi à nu des matériaux en parements extérieurs destinés à recevoir un parement ou un enduit de finition, tels que les briques creuses, les agglomérés, etc...
- Peut être autorisé l'emploi, sous réserve du respect de la gamme de couleurs imposée (voir article 11.04 page suivante) :
 - . de la maçonnerie enduite,
 - . des éléments en fibrociment teintés,
 - . des éléments en métal laqués à chaud ou anodisés,
 - . des matériaux d'étanchéité de toiture-terrasse à condition qu'ils ne soient pas visibles (voir § 11.02 toitures)
 - . du bois ou du métal pour les huisseries.
- L'utilisation, dans un même lot, de différentes techniques de construction n'est admise que sous réserve d'une bonne coordination des volumes et des matériaux les uns par rapport aux autres.

.../...

11.04 Couleurs

Le respect de la gamme colorée d'ensemble est fondamental et ne pourra en aucun cas admettre ni dérogation, ni adaptation.

- a) L'ensemble des éléments composant les volumes doit être traité dans une gamme de blanc ou de gris très clair, notamment les façades, les bandeaux et les toitures lorsqu'elles sont visibles en un point quelconque du sol.

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

- b) En complément de cette dominante de base, il n'est possible d'utiliser que des éléments graphiques de couleurs vives, exclusivement bleu, vert ou jaune, pour marquer les baguettes d'angle, les huisseries, un calepinage de panneaux, les poteaux, les porches, ..., ainsi que certaines surfaces géométriques de petites dimensions par rapport au volume d'ensemble.

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

11.05 Enseignes

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

Toute enseigne ou publicité ne doit pas dépasser les volumes construits ni être incorporée à la clôture en limite de la Z.A.C.

11.06 Clôtures et portails

Les dispositions des portails, murets et clôtures doivent respecter les règles de mise en oeuvre et de coloration définies dans les articles ci-dessus et être jointes à la demande de Permis de Construire.

ARTICLE Z12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations et au fonctionnement de l'établissement doit être assuré en dehors des voies publiques.

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

Réservation minimale :

- a) Pour le personnel, il doit être aménagé une place de stationnement pour 2 emplois.
- b) Pour le logement de fonction éventuel, il doit être aménagé deux places de stationnement.

.../...

- c) Pour le fonctionnement de l'établissement, il doit être aménagé les surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules de livraison, de transport et de service, pour celui des visiteurs, et les surfaces nécessaires pour permettre à la fois le stationnement et les manoeuvres de chargement et de déchargement des véhicules.

Suivant la nature de l'activité, il est nécessaire de respecter au minimum :

- . Ateliers et entrepôts : un emplacement par tranche de 80 m² de SHON
- . Bureaux : un emplacement par tranche de 30 m² de SHON
- . Vente ou expo-vente : un emplacement par tranche de 40 m² de SHON
- . Restauration : un emplacement pour 4 couverts
- . Hôtellerie : un emplacement par chambre.

La valeur à prendre en compte dans les calculs de stationnement des véhicules légers est de 25 m² par emplacement, y compris les circulations.

ARTICLE Z13 - Espaces libres et plantations

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

Les clôtures doivent être doublées d'une haie vive.

Les espaces libres non imperméabilisés, à traiter en massif planté, doivent représenter au minimum 20 % de la surface de la parcelle.

Le programme des plantations devra figurer explicitement dans chaque demande d'autorisation de construire.

- 13.2 Pour les lots concernés par la servitude de création et d'entretien d'un espace planté en bordure de la voie publique, suivant les indications du P.A.Z., l'espace concerné doit être maintenu non imperméabilisé et essentiellement planté de hautes tiges, à l'exclusion d'aires de stationnement ou d'évolution des véhicules, d'aires de stockage de matériaux.

Cependant, lorsque le P.A.Z. ne l'interdit pas, il peut être admis la création d'un accès stabilisé, perpendiculaire à la voie publique, avec portail pour les véhicules ou les piétons.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Z14 - Coefficient d'occupation du sol

Le C.O.S. applicable à chaque parcelle ne doit pas excéder 0,50.

ARTICLE Z15 - Dépassement du C.O.S.

NEANT.



Plan Local d'Urbanisme

(P.L.U.)

ZAC Jean Vilar



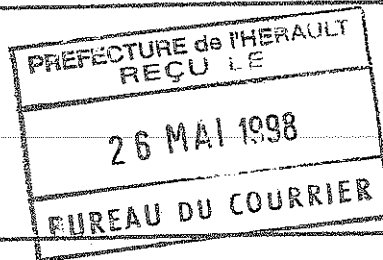
Mairie de Baillargues
Hôtel de Ville
34670 BAILLARGUES



Société D'équipement de la
Région Montpelliéraine
"La Coupole" 275, Avenue Léon Blum
B.P. 9033
34041 MONTPELLIER CEDEX 01

Z.A.C. JEAN VILAR

DOSSIER DE RÉALISATION



AVRIL 1998

ARCHITECTE - : Michel FREMOLLE
- URBANISTE 9, Rue des Azalées - 34070 MONTPELLIER
Tél / Fax : 04.67.40.56.46

GEOMETRE-EXPERT : B3R - SELARL de Géomètre-Expert
Avenue de Figuières - 34970 LATTES
Tél : 04.67.20.97.20 - Fax : 04.67.20.02.76

BUREAU D'ETUDES : Cabinet d'études Edouard COUMELONGUE
TECHNIQUES Résidence "HORIZON II" Avenue Auguste Albertini
34500 BÉZIERS - Tél : 04.67.30.36.37 - Fax : 04.67.31.50.15



Mairie de Baillargues
Hôtel de Ville
34670 BAILLARGUES



Société D'équipement de la
Région Montpelliéraine
"La Coupole" 275, Avenue Léon Blum
B.P. 9033
34041 MONTPELLIER CEDEX 01

Z.A.C. JEAN VILAR

DOSSIER DE RÉALISATION

DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL :

- du 28 mars 1997 : Définition des objectifs et des modalités de concertation
- du 18 décembre 1997 : Arrêt du dossier de création
- du 25 mars 1998 : Approbation du dossier de création
- du 28 avril 1998 : Approbation du dossier de réalisation

AVRIL 1998

ARCHITECTE - : Michel FREMOLLE
- URBANISTE 9, Rue des Azalées - 34070 MONTPELLIER
Tél /Fax : 04.67.40.56.46

GEOMETRE-EXPERT : B3R - SELARL de Géomètre-Expert
Avenue de Figuières - 34970 LATTES
Tél : 04.67.20.97.20 - Fax : 04.67.20.02.76

BUREAU D'ETUDES : Cabinet d'études Edouard COUMELONGUE
TECHNIQUES Résidence "HORIZON II" Avenue Auguste Albertini
34500 BÉZIERS - Tél : 04.67.30.36.37 - Fax : 04.67.31.50.15

1

DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

République Française
Département
HERAULT

EXTRAIT DE REGISTRE

De la Commune de BAILLARGUES

Séance du 28 MARS 1997

Nombre de membres		
Afférents au Conseil Municipal	en exercice	Qui ont pris part à la délibération
29	29	25

L'an Mil neuf cent quatre vingt dix sept et le 28 MARS à 18 h 30

Le Conseil Municipal de cette commune, régulièrement convoqué, s'est réuni, en séance ordinaire, au nombre prescrit par la Loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur Simon LECCIA

Date de la convocation

21.03.1997

Date de l'affichage

21.03.1997

Présents : MM AURELLE Marc, BORT André, BOUZY Jean-Pierre, CALATAYUD Bernard, DARLAY Yves, DELEUZE Liliane, DOULS Christian, DUBRANA Jean-Luc, GILOUX Louis, GRAPIN Olivier, GRASSET Rolande, JULLIAN Christiane, LECCIA Simon, LIDON Gilbert, LORENTE Michel, MARTINEZ José Raymond, MORA José, MOUTON Max, NOY André, POPOFF Yves, ROMERO Georges, SOLER Sylvère, TORTOSA Norbert, TRAVIER Guy, SICARD Marie-Catherine

PRÉFECTURE DE L'HÉRAULT
ARRIVÉE LE :

4 - AVR. 1997

BUREAU DU COURRIER

Objet

Procédure ZAC
Jean Vilar

Absents représentés :

Absent excusé : PRAUD Emile

Absents : ALBEROLA Serge, GRANDJEAN Lucien, PALVARIÉU Georges,

Secrétaire de séance : NOY André

Le secteur situé le long de la rue Jean Vilar, constitué de parcelles nues faiblement construites et supportant des constructions inoccupées, est aujourd'hui en pleine mutation.

Or, sa situation et sa configuration au cœur d'un quartier en pleine évolution, lui confère un caractère stratégique permettant de répondre aux objectifs suivants :

- Faire face à la diversité des demandes exprimées en matière de logements.
- Permettre la réalisation par la commune, le moment venu, des équipements publics de superstructure accompagnant la vie associative de Baillargues, et anticiper sur les besoins en matière d'espaces publics et de stationnement générés par ces futurs équipements
- Favoriser la constitution d'une centralité de quartier en promouvant la mixité des fonctions urbaines
- Générer la réalisation d'aménagements de qualité et d'une forme urbaine et architecturale conviviale, et intégrée au village

La mise en œuvre de ces objectifs est réalisable sur une zone d'environ 17 000 m² avec recours à la procédure de zone d'aménagement concertée d'initiative communale respectant les dispositions du POS modifié, et concédée à la Société d'Équipement de la Région Montpellieraine (S.E.R.M.), qui intervient déjà sur le territoire communal.



DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Délibération du 28 Mars 1997

Procédure ZAC Jean Vilar

suite

PRÉFECTURE DE L'HÉRAULT
ARRIVÉE LE:

4 - AVR. 1997

BUREAU DU COURRIER

Cette concession porterait sur les études et la réalisation de l'aménagement du secteur Jean Vilar, suivant les modalités indiquées dans le traité de concession et son cahier des charges qui est présenté et ci-après résumées :

- dès que le traité de concession sera exécutoire, le concessionnaire procèdera à toutes les acquisitions et études préalables à l'engagement de l'opération.

Le montant prévisionnel de ces missions s'établit à 2 421 000 F, rémunération SERM comprise

- dès que le dossier de création de la ZAC sera approuvé, le concessionnaire engagera les autres missions spécifiées dans le traité de concession.

Où l'exposé de Monsieur le Maire

Le Conseil Municipal, à la majorité, après avoir délibéré,

Décide d'engager la réalisation d'une zone d'aménagement concernée (ZAC) qui sera dénommée "Jean Vilar" sur un secteur d'environ 1.7 ha situé le long de la rue du même nom et délimité sur le plan présenté,

Adopte en application de l'article L 300-2 du Code de l'Urbanisme, les objectifs qui viennent d'être présentés pour l'aménagement de cette ZAC ainsi que les modalités de concertation suivantes :

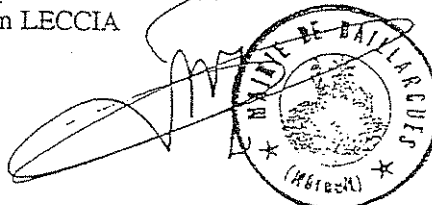
- Une réunion publique
- Une mise à disposition du dossier au public
- Une transmission du dossier à la chambre d'agriculture

Décide de confier à la SERM la concession des études et des opérations d'aménagement du secteur Jean Vilar

Approuve les termes du traité de concession, de son cahier des charges et de ses annexes, notamment le périmètre et le bilan prévisionnel qui est présenté

Autorise Monsieur le Maire à signer tous les documents relatifs à cette affaire.

ET ONT SIGNÉ TOUS LES MEMBRES PRÉSENTS
POUR EXTRAIT CONFORME
BAILLARGUES, LE 1er AVRIL 1997
LE MAIRE, Simon LECCIA



EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

DE LA COMMUNE DE BAILLARGUES

PREFECTURE DE L'HERAULT
ARRIVEE LE:

Séance du 18 Décembre 1997

6 - JAN. 1998 19

29 29 18

L'an mil neuf cent quatre vingt dix sept
18 Décembre 1997

BUREAU DU COURRIER

et le

à 18 heures 30, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de M Monsieur Simon LECCIA

Présents : M

Présents : Mrs BOUZY Jean-Pierre, DUBRANA Jean-Luc, GRASSET Rolande, GILOUX Louis, LECCIA Simon, LIDON Gilbert, LORENTE Michel, MARTINEZ José-Raymond, NOY André, POPOFF Yves, PRAUD Emile, ROMERO Georges, SICARD M. Catherine, SOLER Sylvère, TORTOSA Norbert, TRAVIER Guy
a (ont) été nommé(e)(s) secrétaire(s).

Absents représentés : DELEUZE Liliane représentée par SICARD M. Catherine
JULLIAN Christiane représentée par LECCIA Simon

Absents : ALBEROLA Serge, AURELLE Marc, BORT André, DARLAY Yves, DOULS Christian, CALATAYUD Bernard, GRANDJEAN Lucien, GRAPPIN Olivier, MORA José, MOÛTON Max, PANAFIEU Georges

Secrétaire de séance : LIDON Gilbert

Par délibération du Conseil Municipal du 28 Mars 1997, la Commune de Baillargues a décidé d'engager la réalisation d'une Z.A.C. pour l'aménagement du secteur Jean Vilar, avec les objectifs suivants :

- Faire face à la diversité des demandes exprimées en matière de logements.
- Permettre la réalisation par la commune, le moment venu, des équipements publics de superstructure accompagnant la vie associative de Baillargues, et anticiper sur les besoins en matière d'espaces publics et de stationnement générés par ces futurs équipements.
- Favoriser la constitution d'une centralité de quartier en promouvant la mixité des fonctions urbaines.
- Générer la réalisation d'aménagements de qualité et d'une forme urbaine et architecturale conviviale, et intégrée au village.

La concertation a eu lieu selon les modalités définies dans la Délibération du Conseil Municipal du 28 Mars 1997, à savoir :

- Une réunion publique tenue le 18 Novembre à 18 heures, en Mairie de Baillargues.
- Une mise à disposition du projet de dossier de création du lundi 17 Novembre au lundi 1er Décembre 1997 inclus, accompagnée d'un registre destiné à recueillir les avis du public.

Acte rendu exécutoire
après dépôt en Préfecture
le
et publication ou notification
du

ZAC Jean Vilar
Bilan de la Concertation
Arrêt du dossier de création
-modifié-

- La transmission à la Chambre d'Agriculture, conformément à l'article L. 300-2 du Code de l'Urbanisme.

La réunion publique et la mise à disposition du public du dossier ont été annoncées par voie de presse dans le Midi Libre et la Marseillaise du 10 Novembre 1997.

Le bilan de cette concertation est le suivant :

- copie ci-jointe du compte-rendu de la réunion publique du 18 Novembre 1997.
- aucune observation formulée dans le registre mis à disposition du public.

Il apparaît qu'aucune opposition à ce projet n'a été exprimée.

En conséquence, en application des articles L 300-2 et R. 300-1 du Code de l'Urbanisme, nous vous proposons :

- D'adopter le bilan de la concertation qui vous est présenté et de le mettre à la disposition du public.
- D'arrêter le projet et de le mettre à la disposition du public.
- D'autoriser Monsieur le Maire ou, à défaut, Monsieur l'Adjoint délégué, à signer tous documents relatifs à cette affaire.

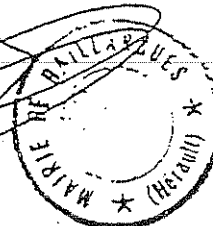
LE CONSEIL MUNICIPAL

A l'unanimité

Adopte les conclusions du rapport.

Et ont signé tous les membres présents
Fait à Baillargues, le 29 Décembre 1997

Le Maire,
Simon LECCIA



DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

REPUBLIQUE FRANÇAISE

DE LA COMMUNE DE BAILLARGUES

DEPARTEMENT
DE L'HERAULT

Séance du 25 Mars 1998

PREFECTURE DE L'HERAULT
ARRIVÉE LE :

30 MARS 1998

BUREAU DU COURRIER

NOMBRE DE MEMBRES		
Afférents au Conseil Municipal	En exercice	Qui ont pris part à la Délibération
29	29	26

L'an mil neuf cent quatre vingt dix-huit et le vingt cinq Mars
à 18 heures 30, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué,
s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel des ses séances,
sous la présidence de Monsieur Simon LECCIA.

DATE DE LA CONVOCATION
17/03/1998

Présents : MM BORT André, CALATAYUD Bernard, DARLAY Yves, DOULS
Christian, DUBRANA Jean-Luc, GRASSET Rolande, GILOUX Louis, JULLIAN
Christiane, LECCIA Simon, LIDON Gilbert, LORENTE Michel, MOUTON Max
NOY André, POPOFF Yves, PRAUD Emile, ROMERO Georges, TORTOSA
Norbert, TRAVIER Guy

DATE D'AFFICHAGE
17/03/1998

Absents représentés : AURELLE Marc représenté par LORENTE Michel
BOUZY Jean-Pierre représenté par CALATAYUD Bernard
DELEUZE Liliane représentée par DUBRANA Jean-Luc
GRAPIN Olivier représenté par BORT André
MARTINEZ José-Raymond par LECCIA Simon
MORA José représenté par NOY André
SICARD M. Catherine représentée par JULLIAN Christiane
SOLER Sylvère représenté par POPOFF Yves

OBJET DE LA DELIBERATION

Absents : ALBEROLA Serge, GRANDJEAN Lucien, PANAFIEU Georges

ZAC JEAN VILAR
Approbation du dossier de création
Mise à disposition du public

Secrétaire de séance : André NOY

Par délibération du 18 Décembre 1997, le Conseil Municipal a fait un premier
bilan de la concertation, et arrêté le dossier de création de la Zone d'Aménagement
Concerté « Jean Vilar ».

Dans le cadre de la poursuite de la concertation, ce dossier arrêté a été remis à la
disposition du public.

Ce dossier arrêté n'a pas fait l'objet d'opposition ou d'observations particulières.

En conséquence, conformément à l'article R 311-3 du Code de l'Urbanisme,

LE CONSEIL MUNICIPAL

Unanime, décide :

- d'approuver le dossier de création de la ZAC « Jean Vilar » et de le mettre à disposition du public,
- de procéder aux formalités réglementaires de publicité et d'affichage,
- d'autoriser Monsieur le Maire ou à défaut Monsieur l'Adjoint Délégué à signer tous les documents relatifs à cette affaire.

Et ont signé tous les membres présents
Fait à Baillargues, le 26 Mars 1998



Le Maire,
Simon LECCIA

1

DÉLIBÉRATION DE LA COMMUNE DE BAILLARGUES

REPUBLIQUE FRANCAISE

DEPARTEMENT
DE L'HERAULT

Séance du 28 Avril 1998

PRÉFECTURE DE L'HERAULT
ARRIVÉE LE:
29 SEP. 1998
BUREAU DU COURRIER

NOMBRE DE MEMBRES		
Afférents au Conseil Municipal	En exercice	Qui ont pris part à la Délibération
29	29	26

L'an mil neuf cent quatre vingt dix-huit et le vingt-huit Avril à 18 heures 30, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur Simon LECCIA.

DATE DE LA CONVOCATION
21/04/1998

Présents : MM BORT André, BOUZY Jean-Pierre, CALATAYUD Bernard, DARLAY Yves, DELEUZE Liliane, DOULS Christian, DUBRANA Jean-Luc, GRAPIN Olivier, GRASSET Rolande, GILOUX Louis, JULLIAN Christiane, LECCIA Simon, LIDON Gilbert, LORENTE Michel, MORA José, MOUTON Max, NOY André, PRAUD Emile, SICARD Catherine, SOLER Sylvère, TORTOSA Norbert, TRAVIER Guy

DATE D'AFFICHAGE
21/04/1998

Absents représentés : AURELLE Marc représenté par NOY André
MARTINEZ José-Raymond représenté par LECCIA Simon
POPOFF Yves représenté par DARLAY Yves
ROMERO Georges représenté par MOUTON Max

OBJET DE LA DELIBERATION

*Bilan de la Concertation
Approbation du dossier de
Réalisation
Mise à disposition du Public*

Absents : ALBEROLA Serge, GRANDJEAN Lucien, PANAFIEU Georges

Secrétaire de séance : GRAPIN Olivier

Dans sa délibération du 25 Mars 1998, le Conseil Municipal a approuvé le dossier de création de la ZAC Jean Vilar, a créer la ZAC, et décidé de mettre le dossier à la disposition du public.

Le dossier et les éléments présentés pour la poursuite du projet n'ont suscité aucune opposition.

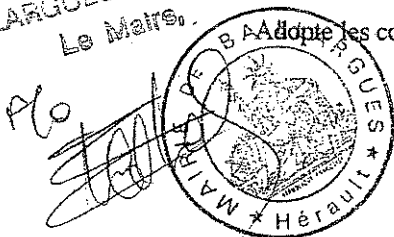
En conséquence et en application des articles R 311-10 et suivants du code de l'urbanisme, Monsieur le Maire propose :

- d'approuver le présent projet de dossier de réalisation, notamment le programme des équipements publics de la ZAC,
- de laisser le dossier à la disposition du public,
- de l'autoriser ou, à défaut, Monsieur l'Adjoint délégué, à signer tous les documents relatifs à cette affaire.

Oui l'exposé de Monsieur le Maire,

PHOTOCOPIE CERTIFIÉE
CONFORME A L'ORIGINAL
BAILLARGUES, le 01/10/98
Le Maire,

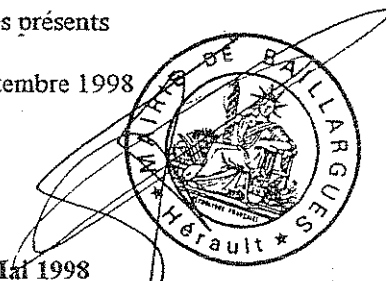
LE CONSEIL MUNICIPAL



Adopte les conclusions du rapport.

Et ont signé tous les membres présents
Pour extrait conforme
Fait à Baillargues, le 28 Septembre 1998

Le Maire,
Simon LECCIA



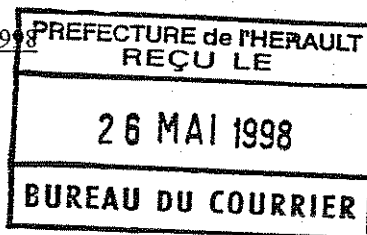
DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

REPUBLIQUE FRANCAISE

DE LA COMMUNE DE BAILLARGUES

DEPARTEMENT
DE L'HERAULT

Séance du 12 Mai 1998



NOMBRE DE MEMBRES		
Afférents au Conseil Municipal	En exercice	Qui ont pris part à la Délibération
29	29	24

L'an mil neuf cent quatre vingt dix-huit et le douze Mai à 18 heures 30, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel des ses séances, sous la présidence de Monsieur Simon LECCIA.

DATE DE LA CONVOCATION
04/05/1998

Présents : MM BORT André, BOUZY Jean-Pierre, DELEUZE Liliane, DOULS Christian, DUBRANA Jean-Luc, GRAPIN Olivier, GRASSET Rolande, GILOUX Louis, LECCIA Simon, LIDON Gilbert, LORENTE Michel, MARTINEZ José-Raymond, MORA José, NOY André, POPOFF Yves, PRAUD Emile, SICARD M. Catherine, SOLER Sylvère, TORTOSA Norbert, TRAVIER Guy

DATE D'AFFICHAGE
04/05/1998

Absents représentés : AURELLE Marc représenté par LECCIA Simon
CALATAYUD Bernard représenté par BORT André
DARLAY Yves représenté par SOLER Sylvère
JULLIAN Christiane représenté par SICARD M. Catherine

OBJET DE LA DELIBERATION

*Bilan de la Concertation
Approbation du dossier de
Réalisation
Mise à disposition du Public*

Absents : ALBEROLA Serge, GRANDJEAN Lucien, MOUTON Max,
PANAFIEU Georges, ROMERO Georges
Secrétaire de séance : DUBRANA Jean-Luc

Dans sa délibération du 25 Mars 1998, le Conseil Municipal a approuvé le dossier de création de la ZAC Jean Vilar, a créer la ZAC, et décidé de mettre le dossier à la disposition du public.

Le dossier et les éléments présentés pour la poursuite du projet n'ont suscité aucune opposition.

En conséquence et en application des articles R 311-10 et suivants du code de l'urbanisme, Monsieur le Maire propose :

- d'approuver le présent projet de dossier de réalisation, notamment le programme des équipements publics de la ZAC,
- de laisser le dossier à la disposition du public,
- de l'autoriser ou, à défaut, Monsieur l'Adjoint délégué, à signer tous les documents relatifs à cette affaire.

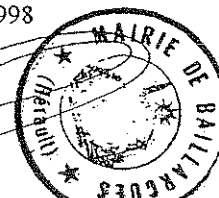
Où l'exposé de Monsieur le Maire,

LE CONSEIL MUNICIPAL

Adopte les conclusions du rapport.

Et ont signé tous les membres présents
Pour extrait conforme
Fait à Baillargues, le 15 Mai 1998

Le Maire,
Simon LECCIA



1

DÉLIBÉRATION DE LA COMMUNE DE BAILLARGUES

REPUBLIQUE FRANCAISE

DEPARTEMENT
DE L'HERAULT

Séance du 28 Avril 1998

PRÉFECTURE DE L'HERAULT ARRIVÉE LE :
29 SEP. 1998
BUREAU DU COURRIER

NOMBRE DE MEMBRES		
Afférents au Conseil Municipal	En exercice	Qui ont pris part à la Délibération
29	29	26

L'an mil neuf cent quatre vingt dix-huit et le vingt-huit Avril
à 18 heures 30, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué,
s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances,
sous la présidence de Monsieur Simon LECCIA.

DATE DE LA CONVOCATION
21/04/1998

Présents : MM BORT André, BOUZY Jean-Pierre, CALATAYUD Bernard,
DARLAY Yves, DELEUZE Liliane, DOULS Christian, DUBRANA Jean-Luc,
GRAPIN Olivier, GRASSET Rolande, GILOUX Louis, JULLIAN Christiane,
LECCIA Simon, LIDON Gilbert, LORENTE Michel, MORA José, MOUTON
Max, NOY André, PRAUD Emile, SICARD Catherine, SOLER Sylvère,
TORTOSA Norbert, TRAVIER Guy

DATE D'AFFICHAGE
21/04/1998

Absents représentés : AURELLE Marc représenté par NOY André
MARTINEZ José-Raymond représenté par LECCIA Simon
POPOFF Yves représenté par DARLAY Yves
ROMERO Georges représenté par MOUTON Max

OBJET DE LA DELIBERATION

Programme d'Aménagement
d'Ensemble (PAE)
du secteur Jean Vilar

Absents : ALBEROLA Serge, GRANDJEAN Lucien, PANAFIEU Georges

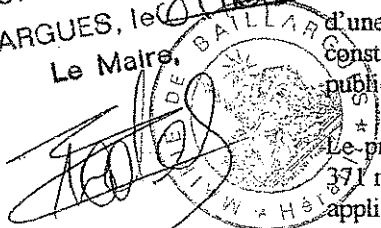
Secrétaire de séance : GRAPIN Olivier

Le Maire lit le rapport suivant :

L'îlot constituant le secteur d'aménagement Jean VILAR est situé à l'angle de la
rue Jean VILAR et de la Route Impériale. Il est classé au POS en zone II NA, dit
« Les Portes du Levant », avec un COS de 0,3.

L'aménagement de ce secteur, à la fois situé en un lieu stratégique - limite de
centre bourg et entrée de Ville - mais constitué de parcelles faiblement construites,
avec du bâti inoccupé et dégradé constitue un enjeu important sur le plan urbain.

PHOTOCOPIE CERTIFIÉE
CONFORME À L'ORIGINAL
BAILLARGUES, le 01/10/98
Le Maire,



Outre la requalification de ce secteur d'environ 1,7 ha, il permet de faire face à la
diversité des demandes en matière d'habitat. Il favorise également la réalisation
d'une forme urbaine de qualité et conviviale, bien reliée au village, et la
constitution d'une nouvelle centralité de quartier s'appuyant sur des équipements
publics nouveaux.

Le programme global de construction sur l'îlot est de 5.036 m² de SHON, dont
371 m² déjà existants (conformément à l'article II NA 14 du POS, le COS n'est pas
applicable aux équipements publics et leur SHON n'est pas comptabilisable)

Tels sont les objectifs que s'est fixé le Conseil Municipal dans la séance du 28 Mars
1997 et sur la base desquels une concertation a été engagée.
Celle-ci a débouché sur la création de la ZAC Jean VILAR approuvée par
Délibération du Conseil Municipal du 25 Mars 1998.

Il s'avère d'une part que l'aménageur de la ZAC n'a pas aujourd'hui la certitude de maîtriser la totalité des terrains à urbaniser dans le cadre de la ZAC et, d'autre part, que le programme d'équipements publics qui doit être réalisé dans le cadre de la ZAC ne peut être financé par les seules recettes issues des cessions de charges foncières dans la ZAC.

Il convient donc d'adopter un PAE afin d'assurer le financement du programme d'équipements publics prévu dans le cadre de la ZAC, y compris par les constructeurs qui interviendront sur des parcelles incluses dans ce secteur mais non maîtrisées par l'aménageur de la ZAC.

I - Périmètre du PAE

La délimitation précise du périmètre de ce PAE coïncide exactement avec le périmètre de la ZAC Jean VILAR créée par Délibération du Conseil Municipal du 25 Mars 1998. Il est représenté sur le plan annexé aux présentes.

II - Nature et coût du programme d'équipements publics

A - Etudes d'urbanisme d'ensemble de l'îlot

Les études d'ensemble correspondent aux prestations assurées par divers intervenants - principalement architecte-urbaniste, géomètre, bureau d'études techniques - en vue de la mise au point du projet d'aménagement et du programme de travaux.

Ces études s'élèvent à 287.000 F HT.

B - Infrastructure de desserte du secteur et viabilité des lots

Les travaux nécessaires comprennent la création de voiries après acquisition de leur emprise, la réalisation des réseaux (électricité, éclairage public, téléphone, gaz, assainissement pluvial, assainissement eaux usées, eau potable, arrosage), et des plantations. Ils concernent dans la ZAC :

- au nord : desserte des lots individuels, y compris terrains non maîtrisés par l'aménageur
- au sud : desserte des lots collectifs ; amorce de l'accès au lot communal (futur équipement)
- sous la rue Jean VILAR : réseau eaux pluviales

L'ensemble de ces travaux représente une dépense de 1.620.000 F HT.

C - Réaménagement de la rue Jean VILAR

Il est prévue de réaménager la rue Jean VILAR au droit de l'opération d'aménagement, en vue à la fois de lui donner une configuration de type urbain en liaison avec la création du nouveau quartier d'habitat et d'assurer la sécurité des futurs résidents, tout en donnant à cette voie située en entrée de ville une nouvelle image en liaison avec la requalification du site.

Les travaux comprennent l'aménagement de la voirie à l'est côté ZAC : création de trottoirs d'une piste cyclable et plantations.

Leur coût est estimé à 221.000 Francs H.T.

D - Acquisition de l'emprise foncière de l'équipement public

L'apport de population nouvelle générée par le projet d'aménagement, et la volonté d'animer et renforcer l'attractivité du quartier, rendent souhaitable la création d'un équipement socioculturel, afin d'y créer un espace public convivial.

L'acquisition de l'emprise foncière nécessaire à la réalisation de ce futur équipement s'élève à 800.000 F sans TVA

G - Récapitulatif

L'ensemble du programme d'équipements publics du PAE s'élève donc à

études d'urbanisme d'ensemble	287.000
infrastructures primaires, viabilité	1.620.000
réaménagement rue Jean Vilar	221.000
emprise foncière de l'équipement	800.000

soit un total de **2.928.000 F HT**

III - Délai de réalisation du PAE

Il est fixé à 12 ans à compter du premier versement de la participation

IV - Part des dépenses du programme d'équipements publics correspondant aux besoins des futurs habitants et usagers du secteur.

A - Etudes d'urbanisme et d'aménagement d'ensemble de l'ilot

La part de ces études correspondant au strict besoin des habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre du P.A.E. est de 100% soit **287.000 F HT**

B - Travaux d'infrastructures et viabilité des parcelles

La part de ces travaux correspondant au strict besoin des habitants ou usagers des constructions à édifier dans le P.A.E. est de 100% soit **1.620.000 F HT**

C - Réaménagement rue Jean Vilar

La part de ces travaux de réaménagement correspondant au strict besoin des habitants ou usagers des constructions à édifier dans le P.A.E. est de 50% soit **110.500 F HT**

D - Acquisition de l'emprise foncière de l'équipement public

La part du coût foncier du futur équipement public correspondant au strict besoin des habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre du P.A.E. est de 10% soit **80.000 F HT**

soit un montant total correspondant au strict besoin des habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre du P.A.E. de **2.097.500 F HT**

V - Part des dépenses du programme mise à la charge des constructeurs

La part des dépenses du programme d'équipement public mise à la charge des constructeurs est fixée à 100% du montant correspondant aux besoins des futurs

habitants ou usagers des constructions futures à édifier dans le périmètre du P.A.E.
soit 2.097.500 F HT

VI - Répartition de cette part entre les différentes catégories de construction

En vue de satisfaire aux objectifs de diversité de l'habitat, elle est répartie comme suit :

Logement social (21%)	440.475 F HT
Autres occupations du sol (79%)	1.657.025 F HT
Participation des constructeurs :	
- logement social	400 F HT par m ² de SHCN
- autres occupations du sol	462 F HT par m ² de SHCN

VII - Actualisation de la participation

La participation définie au V qui précède sera actualisée suivant la formule (dans laquelle Po est le montant de la participation initiale) :

$$P = P_0 \frac{\text{montant de l'indice TP 01 du mois d'avril de l'année d'autorisation}}{\text{montant de l'indice TP 01 du mois d'avril 1998}}$$

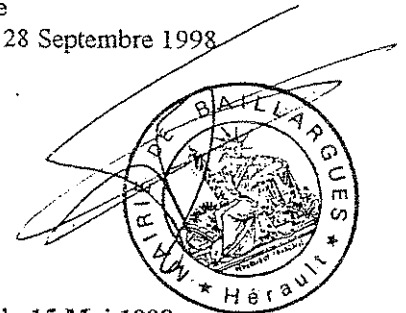
Où l'exposé de Monsieur le Maire, et sur sa proposition,

LE CONSEIL MUNICIPAL

- exclu ce secteur d'aménagement du champ d'application de la Taxe Locale d'Équipement,
- approuve ce Programme d'Aménagement d'Ensemble tel que décrit précédemment en application de l'article L 332-9 du Code de l'Urbanisme.
- confie à l'aménageur de la ZAC la réalisation des travaux du programme d'équipement public.
- exonère de la participation prévue au PAE, les constructions édifiées dans la ZAC Jean VILAR lorsque leur terrain d'assiette a fait l'objet d'une cession consentie par l'aménageur de la ZAC, ou d'une convention par laquelle le propriétaire du terrain s'engage à participer à la réalisation de la ZAC.

Et ont signé tous les membres présents
Pour extrait conforme
Fait à Baillargues, le 28 Septembre 1998

Le Maire,
Simon LECCIA



Annule et remplace l'extrait de délibération en date du 15 Mai 1998

DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

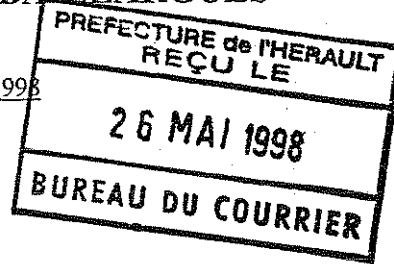
1

REPUBLIQUE FRANCAISE

DE LA COMMUNE DE BAILLARGUES

DEPARTEMENT
DE L'HERAULT

Séance du 12 Mai 1998



NOMBRE DE MEMBRES		
Afférents au Conseil Municipal	En exercice	Qui ont pris part à la Délibération
29	29	24

L'an mil neuf cent quatre vingt dix-huit et le douze Mai à 18 heures 30, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel des ses séances, sous la présidence de Monsieur Simon LECCIA.

DATE DE LA CONVOCATION
04/05/1998

Présents : MM BORT André, BOUZY Jean-Pierre, DELEUZE Liliane, DOULS Christian, DUBRANA Jean-Luc, GRAPIN Olivier, GRASSET Rolande, GILOUX Louis, LECCIA Simon, LIDON Gilbert, LORENTE Michel, MARTINEZ José-Raymond, MORA José, NOY André, POPOFF Yves, PRAUD Emile, SICARD M. Catherine, SOLER Sylvère, TORTOSA Norbert, TRAVIER Guy
Absents représentés : AURELLE Marc représenté par LECCIA Simon
CALATAYUD Bernard représenté par BORT André
DARLAY Yves représenté par SOLER Sylvère
JULLIAN Christiane représenté par SICARD M. Catherine

DATE D'AFFICHAGE
04/05/1998

OBJET DE LA DELIBERATION
Programme d'Aménagement d'Ensemble (PAE) du secteur Jean VILAR

Programme d'Aménagement d'Ensemble (PAE) du secteur Jean VILAR

Absents : ALBEROLA Serge, GRANDJEAN Lucien, MOUTON Max, PANAFIEU Georges, ROMERO Georges
Secrétaire de séance : DUBRANA Jean-Luc

Le Maire lit le rapport suivant :

L'îlot constituant le secteur d'aménagement Jean VILAR est situé à l'angle de la rue Jean VILAR et de la Route Impériale. Il est classé au POS en zone II NA, dit « Les Portes du Levant », avec un COS de 0,3.

L'aménagement de ce secteur, à la fois situé en un lieu stratégique - limite de centre bourg et entrée de Ville - mais constitué de parcelles faiblement construites, avec du bâti inoccupé et dégradé constitue un enjeu important sur le plan urbain.

Outre la requalification de ce secteur d'environ 1,7 ha, il permet de faire face à la diversité des demandes en matière d'habitat. Il favorise également la réalisation d'une forme urbaine de qualité et conviviale, bien reliée au village, et la constitution d'une nouvelle centralité de quartier s'appuyant sur des équipements publics nouveaux.

Le programme global de construction sur l'îlot est de 5.036 m² de SHON, dont 371 m² déjà existants (conformément à l'article II NA 14 du POS, le COS n'est pas applicable aux équipements publics et leur SHON n'est pas comptabilisable)

Tels sont les objectifs que s'est fixé le Conseil Municipal dans la séance du 28 Mars 1997 et sur la base desquels une concertation a été engagée. Celle-ci a débouché sur la création de la ZAC Jean VILAR approuvée par Délibération du Conseil Municipal du 25 Mars 1998.

Il s'avère d'une part que l'aménageur de la ZAC n'a pas aujourd'hui la certitude de maîtriser la totalité des terrains à urbaniser dans le cadre de la ZAC et, d'autre part, que le programme d'équipements publics qui doit être réalisé dans le cadre de la ZAC ne peut être financé par les seules recettes issues des cessions de charges foncières dans la ZAC.

Il convient donc d'adopter un PAE afin d'assurer le financement du programme d'équipements publics prévu dans le cadre de la ZAC, y compris par les constructeurs qui interviendront sur des parcelles incluses dans ce secteur mais non maîtrisées par l'aménageur de la ZAC.

I - Périmètre du PAE

La délimitation précise du périmètre de ce PAE coïncide exactement avec le périmètre de la ZAC Jean VILAR créée par Délibération du Conseil Municipal du 25 Mars 1998. Il est représenté sur le plan annexé aux présentes.

II - Nature et coût du programme d'équipements publics

A - Etudes d'urbanisme d'ensemble de l'îlot

Les études d'ensemble correspondent aux prestations assurées par divers intervenants - principalement architecte-urbaniste, géomètre, bureau d'études techniques - en vue de la mise au point du projet d'aménagement et du programme de travaux.

Ces études s'élèvent à 287.000 F HT.

B - Infrastructure de desserte du secteur et viabilité des lots

Les travaux nécessaires comprennent la création de voiries après acquisition de leur emprise, la réalisation des réseaux (électricité, éclairage public, téléphone, gaz, assainissement pluvial, assainissement eaux usées, eau potable, arrosage), et des plantations. Ils concernent dans la ZAC :

- au nord : desserte des lots individuels, y compris terrains non maîtrisés par l'aménageur
- au sud : desserte des lots collectifs ; amorce de l'accès au lot communal (futur équipement)
- sous la rue Jean VILAR : réseau eaux pluviales

L'ensemble de ces travaux représente une dépense de 1.620.000 F HT.

C - Réaménagement de la rue Jean VILAR

Il est prévue de réaménager la rue Jean VILAR au droit de l'opération d'aménagement, en vue à la fois de lui donner une configuration de type urbain en liaison avec la création du nouveau quartier d'habitat et d'assurer la sécurité des futurs résidents, tout en donnant à cette voie située en entrée de ville une nouvelle image en liaison avec la requalification du site.

Les travaux comprennent l'aménagement de la voirie à l'est côté ZAC : création de trottoirs d'une piste cyclable et plantations.

Leur coût est estimé à 221.000 Francs H.T.

D - Acquisition de l'emprise foncière de l'équipement public

L'apport de population nouvelle générée par le projet d'aménagement, et la volonté d'animer et renforcer l'attractivité du quartier, rendent souhaitable la création d'un équipement socioculturel, afin d'y créer un espace public convivial.

L'acquisition de l'emprise foncière nécessaire à la réalisation de ce futur équipement s'élève à 800.000 F sans TVA

G - Récapitulatif

L'ensemble du programme d'équipements publics du PAE s'élève donc à

études d'urbanisme d'ensemble	287.000
infrastructures primaires, viabilité	1.620.000
réaménagement rue Jean Vilar	221.000
emprise foncière de l'équipement	800.000

soit un total de 2.928.000 F HT

III - Délai de réalisation du PAE

Il est fixé à 12 ans à compter du premier versement de la participation

IV - Part des dépenses du programme d'équipements publics correspondant aux besoins des futurs habitants et usagers du secteur.

A - Etudes d'urbanisme et d'aménagement d'ensemble de l'ilot

La part de ces études correspondant au strict besoin des habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre du P.A.E. est de 100% soit 287.000 F HT

B - Travaux d'infrastructures et viabilité des parcelles

La part de ces travaux correspondant au strict besoin des habitants ou usagers des constructions à édifier dans le P.A.E. est de 100% soit 1.620.000 F HT

C - Réaménagement rue Jean Vilar

La part de ces travaux de réaménagement correspondant au strict besoin des habitants ou usagers des constructions à édifier dans le P.A.E. est de 50% soit 110.500 F HT

D - Acquisition de l'emprise foncière de l'équipement public

La part du coût foncier du futur équipement public correspondant au strict besoin des habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre du P.A.E. est de 10% soit 80.000 F HT

soit un montant total correspondant au strict besoin des habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre du P.A.E. de 2.097.500 F HT

V - Part des dépenses du programme mise à la charge des constructeurs

La part des dépenses du programme d'équipement public mise à la charge des constructeurs est fixée à 100% du montant correspondant aux besoins des futurs

habitants ou usagers des constructions futures à édifier dans le périmètre du P.A.E.
soit 2.097.500 F HT

VI - Répartition de cette part entre les différentes catégories de construction

En vue de satisfaire aux objectifs de diversité de l'habitat, elle est répartie comme suit :

Logement social (21%)	440.475 F HT
Autres occupations du sol (79%)	1.657.025 F HT
Participation des constructeurs :	
- logement social	400 F HT par m ² de SHCN
- autres occupations du sol	462 F HT par m ² de SHCN

VII - Actualisation de la participation

La participation définie au V qui précède sera actualisée suivant la formule (dans laquelle Po est le montant de la participation initiale) :

$$P = Po \frac{\text{montant de l'indice TP 01 du mois d'avril de l'année d'autorisation}}{\text{montant de l'indice TP 01 du mois d'avril 1998}}$$

TP01 (04/99) 413,6
TP01 (04/98) 414,1

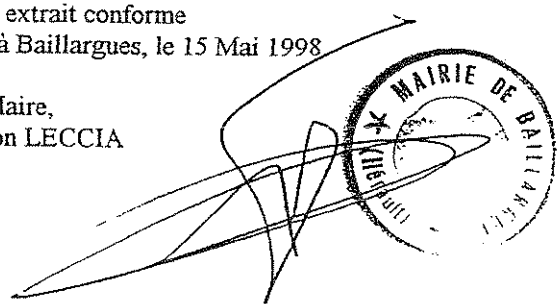
Où l'exposé de Monsieur le Maire, et sur sa proposition,

LE CONSEIL MUNICIPAL

- exclu ce secteur d'aménagement du champ d'application de la Taxe Locale d'Équipement,
- approuve ce Programme d'Aménagement d'Ensemble tel que décrit précédemment en application de l'article L 332-9 du Code de l'Urbanisme.
- confie à l'aménageur de la ZAC la réalisation des travaux du programme d'équipement public.
- exonère de la participation prévue au PAE, les constructions édifiées dans la ZAC Jean VILAR lorsque leur terrain d'assiette a fait l'objet d'une cession consentie par l'aménageur de la ZAC, ou d'une convention par laquelle le propriétaire du terrain s'engage à participer à la réalisation de la ZAC.

Et ont signé tous les membres présents
Pour extrait conforme
Fait à Baillargues, le 15 Mai 1998

Le Maire,
Simon LECCIA





Mairie de Baillargues
Hôtel de Ville
34670 BAILLARGUES



Société D'équipement de la
Région Montpelliéraine
"La Coupole" 275, Avenue Léon Blum
B.P. 9033
34041 MONTPELLIER CEDEX 01

Z.A.C. JEAN VILAR

DOSSIER DE RÉALISATION

Rapport de présentation

AVRIL 1998

ARCHITECTE - : Michel FREMOLLE
- URBANISTE : 9, Rue des Azalées - 34070 MONTPELLIER
Tél /Fax : 04.67.40.56.46

GEOMETRE-EXPERT : B3R - SELARL de Géomètre-Expert
Avenue de Figuières - 34970 LATTES
Tél : 04.67.20.97.20 - Fax : 04.67.20.02.76

BUREAU D'ETUDES : Cabinet d'études Edouard COUMELONGUE
TECHNIQUES : Résidence "HORIZON II" Avenue Auguste Albertini
34500 BÉZIERS - Tél : 04.67.30.36.37 - Fax : 04.67.31.50.15

2

PRÉFECTURE de l'HERAULT
REÇU LE

26 MAI 1998

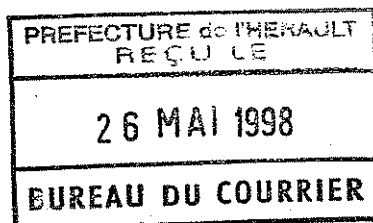
BUREAU DU COURRIER

COMMUNE DE BAILLARGUES

SERM

ZAC JEAN VILAR

DOSSIER DE RÉALISATION



Rapport de présentation

La ZAC Jean Vilar a été créée par délibération du Conseil Municipal du 25 mars 1998.

Son périmètre couvre la totalité du secteur II NA "Les Portes du Levant" du POS modifié, approuvé par délibération du Conseil Municipal du 28 mars 1997.

Conformément à l'article R. 311-10-1 du Code de l'Urbanisme, le présent rapport expose successivement :

- * le programme retenu,
 - * la compatibilité des dispositions d'aménagement avec les lois d'aménagement et d'urbanisme,
 - * les grandes options d'urbanisme retenues,
 - * le programme des équipements publics à réaliser.
-

Le programme retenu :

L'option retenue par la Commune de BAILLARGUES est d'intégrer le nouveau site d'urbanisation dans le quartier de la ville sur le plan de l'urbanisme et le plan social.

Le site, après requalification, comprendra de nouveaux logements et des équipements publics. La mise en cohérence des franges du projet avec les voiries et carrefours limitrophes, ainsi qu'avec les secteurs urbains immédiatement voisins, a également été recherchée au travers du plan de composition, des volumétries et du programme.

Les prévisions précisées dans le dossier de création de ZAC sont intégralement confirmées. Notamment en ce qui concerne le programme d'habitat il reste fixé à 60 logements maximum :

- dans le secteur Nord avec une dizaine de terrains à bâtir pour le logement individuel,
- dans le secteur Sud avec 15 logements environ d'habitat social locatif et 30 logements environ en accession ou en investissement locatif. Ces deux programmes seront conçus sous forme de maisons de ville ou de petits immeubles à deux niveaux en moyenne avec une possibilité de R+2 partiel.

La friche industrielle au Sud sera réaménagée en équipement socio-culturel communal intégré à un espace public (esplanade plantée et parkings).

La compatibilité des dispositions d'aménagement avec les lois d'aménagement et d'urbanisme :

Il est rappelé que l'établissement du Plan d'Aménagement de Zone n'est pas prévu, en application de l'article L.311-4 du Code de l'Urbanisme. Le document d'urbanisme applicable est le POS dont les dispositions sont maintenues en vigueur (voir pièce n°3).

On peut remarquer notamment que le secteur du POS couvert par la ZAC n'est pas affecté par une contrainte particulière : pas de zone inondable, pas d'emplacement réservé, ... Il n'est concerné que par une seule Servitude d'Utilité Publique (voir pièce n°4) : il s'agit de la servitude A2 pour une antenne du réseau d'irrigation de la Compagnie du Bas-Rhône (CNARBRL) dont le déplacement est envisagé dans le cadre d'un P.A.E.

Les dispositions d'aménagement de la ZAC étant celles du POS opposable, elles sont donc entièrement compatibles avec les lois d'aménagement et d'urbanisme.

En ce qui concerne l'application du règlement du POS, auquel il faut se reporter il est notamment spécifié que :

- la hauteur maximale pour les programmes d'habitat est fixée à trois niveaux (R+2),
- les stationnements privatifs nécessaires à chaque opération seront prévus à l'intérieur du lot,
- la SHON globale de la ZAC est fixée à 5 056 m², suivant les indications ci-après :

SURFACE DE LA ZAC et SHON GLOBALE

Surface de la ZAC (avec emprises publiques existantes) : 20 614 m²
 Surface de la ZAC (hors emprises publiques existantes) : 16 853 m²
 (ac 65, 68, 71, 81, 182, 188)

Surface Hors Oeuvre Nette (SHON) constructible
 selon le Plan d'Occupation des Sols : 5 056 m²
 (Coefficient d'Occupation des Sols 0,3)

RÉPARTITION INDICATIVE DE LA SHON (en m²)

		m ² SHON
SECTEUR NORD	ac 65, 68 environ 7 villas	714
	ac 181 environ 3 villas 1 maison existante	521 169
Total SHON indicative pour le secteur Nord		1 404

SECTEUR SUD	équipements publics <i>SHON non comptabilisable selon article 14 du POS</i>	1 044
	2 villas existantes	202
	environ 15 logements sociaux	1 100
	environ 15 logements accession ou investisseur locatif	2 350
Total SHON indicative pour le secteur Sud		3 652

Les grandes options d'urbanisme retenues :

Les options envisagées dans le dossier de création de ZAC ont été retenues. Elles se traduisent par les dispositions suivantes :

Composition urbaine

L'objectif essentiel est de favoriser la constitution d'une centralité de quartier, en promouvant la mixité urbaine. Pour cela il est prévu de réaliser :

* une place publique

Elle doit être traitée comme un grand mail régulièrement planté, prolongement extérieur des équipements municipaux accompagnant la vie associative.

Sa composition, ses alignements d'arbres et ses revêtements de sol devront traduire une vocation mixte, piétonne et assurant les besoins de stationnement.

* Des programmes d'habitat groupé ou de petits immeubles

- Ils doivent engendrer une forme urbaine respectant la volumétrie et la continuité de maisons de ville, délimitant des places et des paysages.

- Ils constituent l'encadrement bâti de la place nouvelle publique et de la Rue Jean Vilar : les divers angles de vue depuis ces espaces publics doivent être l'objet d'une attention particulière et seront précisés dans le volet paysager des demandes de permis de construire.

- Dans chaque programme les espaces extérieurs, dessertes et stationnement, places, liaisons piétonnes et passages couverts éventuels doivent constituer le prolongement des espaces publics et être plantés d'arbres de hautes tiges.

* Un programme de villas individuelles

Situé en partie Nord, il est desservi par une voie qui est traitée dans un esprit de cour urbaine. Les demandes de permis de construire devront respecter les indications fournies dans la fiche de chaque lot, notamment pour les accès et les implantations.

Caractère architectural

Il est nécessaire d'appliquer le règlement du POS et notamment l'article II NA 11 - Aspect extérieur.

* La volumétrie et les toitures doivent être conformes à celle des maisons du voisinage pour garantir une bonne intégration au village.

* Les murs pignons, tous visibles, ne doivent pas être perçus comme une cassure brutale des volumes et de l'architecture. Ils doivent être traités dans un souci de façades qui prolongent celles en égout de toiture (décrochements, saillies, percements, ...).

* Il est rappelé que le traitement des espaces extérieurs, privatifs ou collectifs fait partie de la composition architecturale et doit être précisé dans les demandes de permis de construire.

* Afin de prévenir toutes modifications ultérieures intempestives et de donner une unité à la composition architecturale du quartier, les clôtures sur l'espace public et les parties communes doivent être constituées d'un mur maçonné enduit comme les bâtiments de 1,20 m. de hauteur.

Coordination architecturale

Un Architecte-Coordonnateur de la ZAC sera missionné par l'aménageur pour donner :

- toutes explications sur les principes de développement et de mise au point opérationnelle de la ZAC,
- un avis sur l'aspect architectural des projets.

Aussi les acquéreurs et concepteurs sont invités à le rencontrer avant tout début d'étude.

Le programme des équipements publics à réaliser :

Équipements de viabilité

Ils seront réalisés dans le cadre d'un Programme d'Aménagement d'Ensemble (PAE) institué par ailleurs sur le même périmètre que celui de la ZAC. Ils sont précisés dans les pièces n°5 et 7 du dossier.

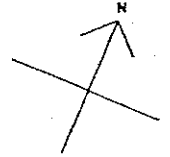
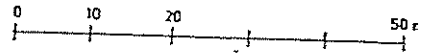
Ils prévoient le raccordement complet des programmes et constructions aux réseaux publics existants qui sont de capacité suffisante, en périphérie de la ZAC. La desserte voirie étant assurée par la Rue Jean Vilar, il est prévu de reprofiler celle-ci en créant une chaussée plus étroite pour limiter la vitesse, ainsi qu'un trottoir, une piste cyclable et des plantations d'alignement pour lui donner un caractère résolument urbain.

Équipement socio-culturel et place publique

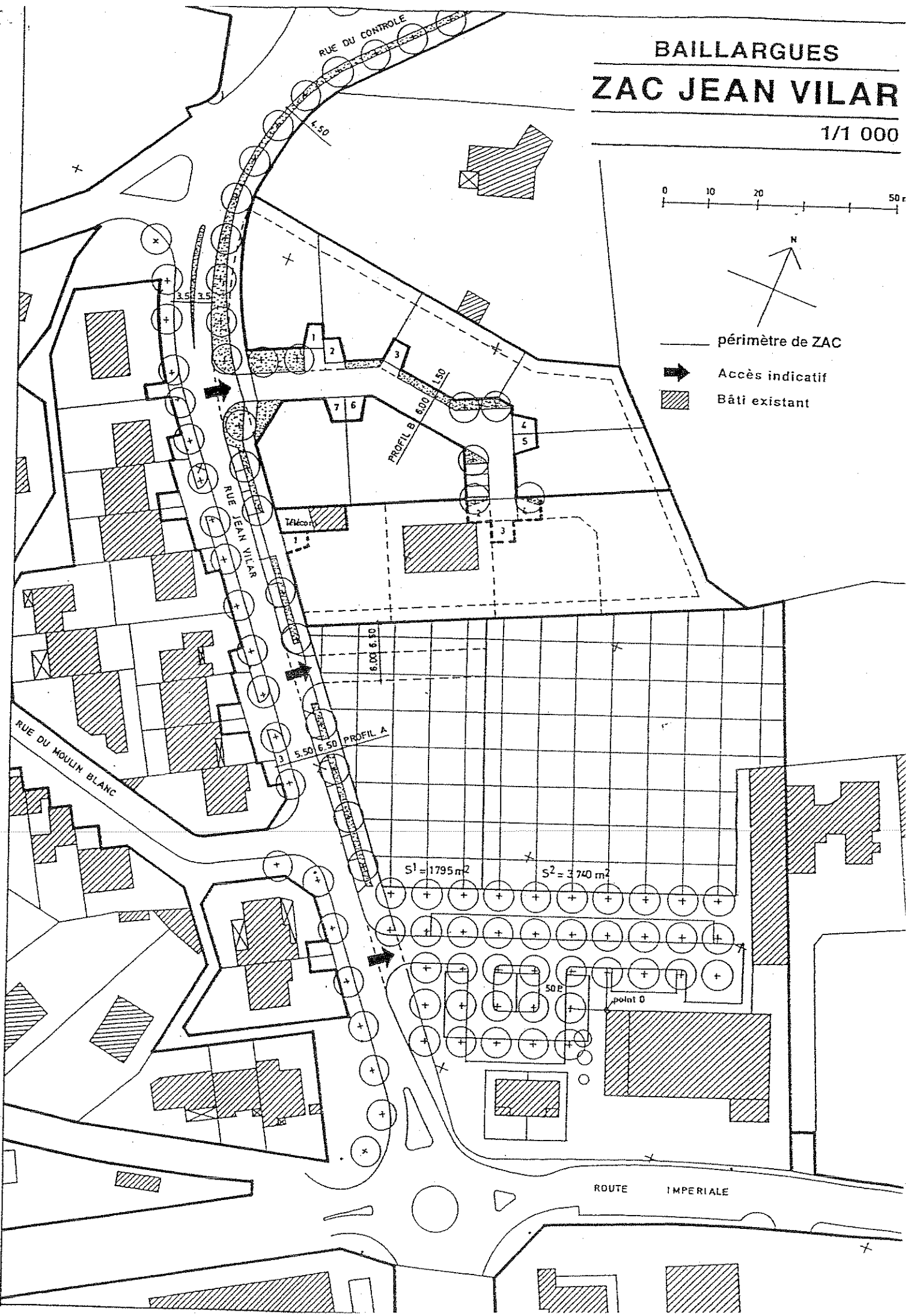
Le programme de la ZAC prévoit de rétrocéder les bâtiments existants et les emprises foncières nécessaires à la Commune qui souhaite les réaliser elle-même après une concertation qui permettra d'en arrêter le programme détaillé.

BAILLARGUES ZAC JEAN VILAR

1/1 000



- périmètre de ZAC
- ➔ Accès indicatif
- ▨ Bâti existant





Mairie de Baillargues
Hôtel de Ville
34670 BAILLARGUES



Société D'équipement de la
Région Montpelliéraine
"La Coupole" 275, Avenue Léon Blum
B.P. 9033
34041 MONTPELLIER CEDEX 01

Z.A.C. JEAN VILAR

DOSSIER DE RÉALISATION

Document d'urbanisme

1 / 2500°

AVRIL 1998

ARCHITECTE - : Michel FREMOLLE
- URBANISTE 9, Rue des Azalées - 34070 MONTPELLIER
Tél /Fax : 04.67.40.56.46

GEOMETRE-EXPERT : B3R - SELARL de Géomètre-Expert
Avenue de Figuières - 34970 LATTES
Tél : 04.67.20.97.20 - Fax : 04.67.20.02.76

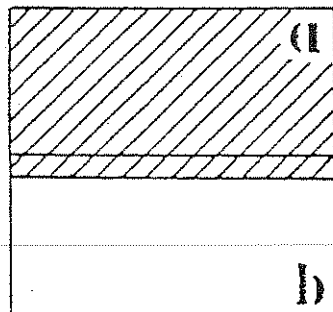
BUREAU D'ETUDES : Cabinet d'études Edouard COUMELONGUE
TECHNIQUES Résidence "HORIZON II" Avenue Auguste Albertini
34500 BÉZIERS - Tél : 04.67.30.36.37 - Fax : 04.67.31.50.15

3

BAILLARGUES

2^{ème} REVISION

PLAN D' OCCUPATION DES SOLS



APPROUVÉ PAR
DCM du 13-10-1994

MODIFICATIF
APPROUVÉ PAR
DCM du 28.03.1997

II_{2a}

ZONAGE ROUTES ET RESERVATIONS

Ech. : 1/ 2.500 °

Avec le concours de Ph. CARDIN et M. FREMOLLE
ARCHITECTES D.P.L.G. - URBANISTES S.F.U.
TOURNEZY - 133, Rue Olof Palme - 34000 MONTPELLIER - 67.42.20.20.

NOV. 1996

DIRECTION DEPARTEMENTALE DE L'EQUIPEMENT DE L'HERAULT



LIMITE COMMUNALE



ZONE



SECTEUR



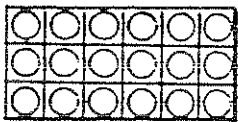
VOIE OU PASSAGE PUBLIC A ELARGIR



VOIE OU PASSAGE PUBLIC A CREER

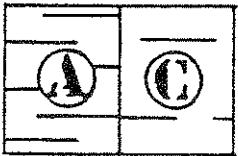


EMPLACEMENT RESERVE



BOISEMENTS CLASSES EXISTANTS A PROTEGER
OU A CREER

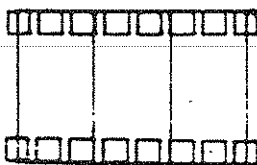
BOISEMENTS EXISTANTS SOUS LES COULOIRS
DES LIGNES A HAUTE TENSION - NON SOUMIS A
L'ARTICLE L130-1 DU CODE DE L'URBANISME



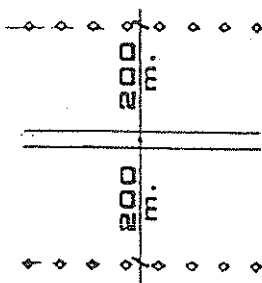
ZONES INONDABLES



SECTION DE ROUTE OU LA CREATION D'ACCES
NOUVEAUX PARTICULIERS EST INTERDITE



BANDE D'ETUDE POUR LE DOUBLEMENT
DE L' A9 - A.P. DU 08.06.1990



PRESCRIPTION D'ISOLEMENT ACOUSTIQUE DES
BÂTIMENTS D'HABITATION CONFORMÉMENT À
L'ARRÊTÉ DU 06-10-1978, MODIFIÉ LE 23-02-1983

BAILLARGUES

2^{ème} REVISION

PLAN D' OCCUPATION DES SOLS

APPROUVÉ PAR
DCM du 13-10-1994

MODIFICATIF
APPROUVÉ PAR
DCM du 28.03.1997

Extrait règlement zone II NA
(pages 33 à 41 incluse)

COPIE POUR INFORMATION

II₁

R E G L E M E N T

Avec le concours de Ph. CARDIN et M. FREMOLLE
ARCHITECTES D.P.L.G. - URBANISTES S.F.U.
TOURNEZY - 133, Rue Olof Palme - 34000 MONTPELLIER - 67.42.20.20.

NOV. 1996

DIRECTION DEPARTEMENTALE DE L'EQUIPEMENT DE L'HERAULT

B - ZONE II NA**Caractère de la zone**

Cette zone, non équipée, ou en cours d'équipement, est destinée à l'urbanisation future. Cependant, une urbanisation immédiate, anticipant sur la réalisation par la Commune des équipements publics, est admise sous conditions.

Afin d'organiser correctement cette zone d'extension, des opérations ne pourront être autorisées qu'après élaboration d'un aménagement cohérent portant sur chaque secteur, suivant les indications périmétriques des plans à l'échelle du 1/2.500 ème du P.O.S.

Elle est composée de SIX SECTEURS :

II NA LES BOSQUETS, II NA LE PARADIS, II NA CONTRÔLE,
II NA LES PORTES DU LEVANT, II NA CHAMPS MOULYGOUS, II NA MASSANE,

SECTEUR II NA MASSANE : ce secteur est concerné, en partie, par la zone inondable "c" de la Cadoule. (Cf. page 3 - Titre I du présent règlement)

Section I - Nature de l'Occupation et de l'Utilisation du Sol**ARTICLE II NA 1 - Occupations et Utilisations du Sol admises**

§ I - Ne sont admises que les Occupations et Utilisations du Sol ci-après :

- L'extension mesurée des bâtiments existants,

SECTEUR II NA LES BOSQUETS : 1 seul logement autorisé par lot,

- les installations et constructions liées à la réalisation des équipements publics, communaux et d'infrastructure,
- les constructions à usage d'habitation, hôtelier, d'équipement collectif, de commerce, d'artisanat, de bureau et de services, les installations classées et les lotissements sous réserve des conditions fixées au § II ci-après :

§ II - Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

. Les constructions, les installations classées pour la protection de l'environnement, les lotissements, doivent, en accord avec la Commune :

- s'intégrer dans un aménagement cohérent de chaque secteur, et tenant compte notamment :

- . des potentialités et contraintes du site,
- . de l'état foncier,
- . des possibilités de desserte en équipements d'infrastructure.

- être compatible avec les besoins en logements (en quantité et par types) et les équipements publics et de service existant sur le territoire communal.

. Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :

- que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion, pollution sonore),
- 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,
- que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.

Les affouillements et exhaussements des sols sous réserve que ces travaux soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone.

ARTICLE II NA 2 - Occupations et Utilisations du Sols interdites

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article précédent sont interdites et notamment les installations classées incompatibles avec la proximité d'habitations, et les carrières.

Les maisons légères démontables et transportables dites "maisons mobiles", les abris de jardins en tôle ondulée, les Mobil-Home, les abris précaires, ...

Section II - Conditions de l'Occupation du Sol

ARTICLE II NA 3 - Accès et voirie

§ I - Accès

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

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les voies express et les autoroutes.

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.

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

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites si elles nécessitent la création d'accès directs sur les sections des Routes Nationales et Départementales désignées sur les plans.

Accès en bordure des voies bordées d'arbres (RN et RD)

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

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

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

§ II - Voirie

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

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

Voies classées bruyantes : A 9, RN 113 - TYPE I

Les constructions d'habitation situées dans la bande de 200 m. de part et d'autre de ces voies devront respecter les dispositions de l'Arrêté du 06.10.1978, modifié le 23.02.1983 sur l'isolement acoustique des habitations.

ARTICLE II NA 4 - Desserte par les réseaux

§ I - Eau

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

§ II - Assainissement

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

SECTEUR II NA LES BOSQUETS : L'assainissement sera réalisé par système épurateur individuel à plateau absorbant, conforme aux règlements sanitaires. Il sera à la charge des acquéreurs. Préalablement à la réalisation de l'assainissement, le dispositif de traitement devra faire l'objet d'un avis favorable des Services de la DDASS. (Cf. le règlement du lotissement).

Eaux pluviales

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

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

III - Electricité - Téléphone - Télédistribution

. Dans toute la mesure du possible, les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain. Sinon l'installation doit être la plus discrète possible.

. Les réseaux établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE II NA 5 - Caractéristiques des terrains

Les divisions de terrain doivent aboutir à créer des parcelles de formes simples. Elles ne doivent en aucun cas aboutir à des délaissés inconstructibles, sauf s'ils doivent être rattachés aux propriétés riveraines.

La surface minimale des parcelles ainsi créées est de 600 m² pour les constructions isolées et de 450 m² pour les constructions jumelées d'un seul côté.

Des caractéristiques différentes peuvent être admises dans le cadre d'opérations d'ensemble et de lotissements, afin de permettre notamment la réalisation de constructions groupées et compte tenu de la nécessité d'adaptations pour une bonne composition de l'opération.

SECTEUR II NA LES BOSQUETS : *Le lotissement comportera 15 lots numérotés de 7 à 21 (Cf. le règlement du lotissement).*

ARTICLE II NA 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

Le recul minimal est de 5 mètres par rapport à l'alignement (circulation automobile) et 3 mètres (circulation piétonnière et espace vert).

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état et sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci.

- Lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble et de lotissements afin de permettre notamment la réalisation de constructions groupées, ou l'intérêt de construire à l'alignement et compte tenu de la nécessité d'adaptations, pour une bonne composition de l'opération.

SECTEUR II NA LES BOSQUETS : *le recul minimal est de 8 m. par rapport à l'alignement de toutes les voies. (Cf. le règlement du lotissement).*

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

- Cas particulier : piscines

Les piscines peuvent être implantées différemment, sous réserve de respecter un recul minimal de 1 m. par rapport à l'alignement et pour autant qu'aucun élément lié à ces ouvrages ne soit surélevé de plus de 0,60 m. par rapport au terrain naturel.

Pour les parties réalisées à plus de 0,60 m. par rapport au terrain naturel, le recul est de 5 m.

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

ARTICLE II NA 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives doivent être édifiées en respectant un retrait, par rapport au point le plus proche de ces limites, égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 m.

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

- dans les lotissements et groupes d'habitations à l'exception des limites du terrain sur lequel est réalisé l'opération,
- lorsque la construction ne dépasse pas 4 m. de hauteur totale et 10 m. de longueur mesurée le long de la limite séparative, sous réserve d'un accord entre voisins conclu à titre définitif et par acte simple,
- lorsque le bâtiment peut être adossé à un bâtiment de gabarit sensiblement identique,
- lorsque les propriétaires voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale.

SECTEUR II NA LES BOSQUETS : les constructions doivent être édifiées en respectant un recul de 4 m. par rapport aux limites séparatives. (Cf. le règlement du lotissement).

Cas particulier : piscines

Les piscines pourront être implantées différemment à l'intérieur de la bande des 3 m. sous réserve d'un accord entre voisins conclu à titre définitif par acte simple et pour autant qu'aucun élément lié aux ouvrages ne soit surélevé de plus de 0,60 m. par rapport au terrain naturel.

ARTICLE II NA 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique

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

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'édification en rez-de-chaussée de garages dans la limite de 4,00 m. de hauteur totale.

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

ARTICLE II NA 9 - Emprise au sol

Sans objet.

ARTICLE II NA 10 - Hauteur des constructions

Toutes les constructions doivent satisfaire à deux règles :

- l'une fixe la hauteur maximale autorisée,
- l'autre fixe la hauteur des constructions en fonction de la largeur de la rue.

Définition de la hauteur

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

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

Hauteur totale

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 8,50 m. (R+1).

Toutefois, pour des petites résidences d'habitat collectif, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 11,00 m. et trois niveaux (R+2), *sauf pour les secteurs II NA LES BOSQUETS et II NA MASSANE où ce paragraphe ne peut s'appliquer.*

Hauteur relative

La hauteur des constructions doit être égale ou inférieure à la largeur de la voie augmentée éventuellement du retrait par rapport à l'alignement.

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, la partie du bâtiment bordant la plus étroite, peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements ou, le cas échéant, des lignes qui en tiennent lieu.

Lorsque la distance entre deux voies d'inégales largeurs ou de niveaux différents est inférieure à 15 mètres, 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 II NA 11 - Aspect extérieur

La composition du plan de masse ou du lotissement doit réserver la priorité à la conception urbanistique, la division parcellaire et la volumétrie résultant d'un parti d'aménagement préalablement affirmé, et non l'inverse. Ainsi les îlots de logements doivent, par leur configuration, participer au modelage des espaces collectifs. Les voies de desserte locales, les espaces plantés et de jeux doivent être traités de manière à accorder une place privilégiée aux piétons et permettre leur évolution à travers le quartier.

L'Architecture ne doit pas justifier un modernisme intempestif qui serait en contradiction avec la volonté d'intégration dans l'environnement. De même les pastiches et les anachronismes doivent être éliminés. Entre ces deux extrêmes, il y a place pour une architecture simple et adaptée au caractère du "pays".

Toute construction doit s'intégrer dans l'espace qui l'environne. Cet espace est conditionné par le climat, la topographie, la végétation existante, les constructions voisines et les vues, la forme et l'orientation de la parcelle. Ces conditions principales influent sur l'implantation de la construction, son orientation, sa distribution intérieure, le choix des matériaux.

Les demandes d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol devront préciser, par des documents graphiques ou photographiques, l'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des bâtiments ainsi que le traitement de leurs accès et de leurs abords.

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

11-1. TOITURES :

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

11-2. FACADES :

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles. Les couleurs d'enduit seront traitées dans une gamme allant du blanc-ocré à l'ocre foncé et aux nuances rosées.

SECTEUR II NA MASSANE : *L'ensemble des murs maçonnés, y compris tout pignon visible, même situé en limite parcellaire, doit être enduit. Les enduits et les peintures seront traités en blanc sans nuance.*

11-3. CLOTURES :

Tout mur de clôture doit être composé dans un esprit de simplicité, la profusion de formes et de matériaux doit être évitée.
Tout portique ou élément "décoratif" tel que dé, route de charrette, etc...est interdit.

En bordure du Domaine Public : les clôtures devront être constituées par un mur en agglos ou autre matériau : soit de 1,20 m. de hauteur maximale, soit de 1,00 m. de haut surmonté d'une lisse de bois ou grillage de 0,60 m. de haut, le tout ne devant pas dépasser 1,60 m.

SECTEUR II NA MASSANE : *les clôtures devront être constituées : soit par une simple haie végétale, soit d'un ouvrage type Paddock d'une hauteur de 1,10 m. doublé d'une haie végétale ne pouvant dépasser 2,00 m. de hauteur*

En limites séparatives : les clôtures devront être constituées par un mur plein en agglos ou autre matériau de 0,20 à 1,00 m. de hauteur, surmonté d'une lisse de bois ou grillage, la hauteur totale ne devant pas dépasser 1,60 m.

SECTEUR II NA MASSANE : *les clôtures devront être constituées par un grillage d'une hauteur de 1,20 m. doublé d'une haie végétale ne pouvant dépasser 2,00 m. de hauteur.*

Dans le cas d'opérations groupées ou de lotissements, les clôtures doivent faire l'objet d'une étude d'ensemble.

11-4. MATERIAUX PROSCRITS :

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

11-5. ENERGIE SOLAIRE :

En cas d'utilisation de l'énergie solaire (principe actif ou passif), soit en façade, soit en toiture, une adaptation aux articles 11.1 et 11.2 ci-dessus est admise pour permettre son bon fonctionnement. Ces éléments d'architecture devront être partie intégrante de la conception de l'ensemble de la construction et devront figurer sur les plans et élévations annexés à la demande de permis de construire.

11-6. DISPOSITIONS GENERALES :

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales. Les décrochements de volume doivent être égaux ou supérieurs à 1 m.

ARTICLE II NA 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m², y compris les accès.

1. Pour les constructions à usage d'habitat individuel, il est exigé au moins deux places de stationnement par logement. L'un de ces emplacements constituera obligatoirement un parking privatif maintenu à l'extérieur de la clôture et du portail.
2. Pour les autres constructions et établissements, il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins de l'immeuble à construire.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

ARTICLE II NA 13 - Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.

Dans les opérations de construction ou de lotissement réalisées sur un terrain de plus de 3 000 m², 10 % au moins de la superficie du terrain d'assiette du projet doivent être réservés en espaces libres.

EN SECTEUR II NAe LE PARADIS : Les espaces boisés figurant au plan ne sont pas soumis aux dispositions de l'Article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Section III - Possibilités maximales d'Occupation du Sol

ARTICLE II NA 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

En l'absence d'équipements, le C.O.S. est nul.

Toutefois, pour les occupations et utilisations du sol admises en application de l'article II NA 1, le C.O.S. est fixé à 0,30.

SECTEUR II NA LES BOSQUETS : *La surface construite sur chacune des parcelles ne pourra excéder 300.m2 de S.H.O.N.*

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

ARTICLE II NA 15 - Dépassement de C.O.S.

Le dépassement du C.O.S. est interdit sauf :

- pour le cas d'opérations d'habitat collectif sous forme de petites résidences, sans toutefois pouvoir dépasser 0,50. *Excepté pour les secteurs II NA LES BOSQUETS et II NA MASSANE où ce paragraphe ne peut s'appliquer.*

Le dépassement correspondant est assorti du versement de la participation prévue à l'article L 332-1 du Code de l'Urbanisme. (Il s'effectue dans les conditions prévues par les articles R 332-1 à R 332-14 du même code).



Mairie de Baillargues
Hôtel de Ville
34670 BAILLARGUES



Société D'équipement de la
Région Montpelliéraine
"La Coupole" 275, Avenue Léon Blum
B.P. 9033
34041 MONTPELLIER CEDEX 01

Z.A.C. JEAN VILAR

DOSSIER DE RÉALISATION

Servitudes d'utilité publique

1 / 10000°

AVRIL 1998

ARCHITECTE - : Michel FREMOLLE
- URBANISTE 9, Rue des Azalées - 34070 MONTPELLIER
Tél / Fax : 04.67.40.56.46

GEOMETRE-EXPERT : B3R - SELARL de Géomètre-Expert
Avenue de Figuières - 34970 LATTES
Tél : 04.67.20.97.20 - Fax : 04.67.20.02.76

BUREAU D'ETUDES : Cabinet d'études Edouard COUMELONGUE
TECHNIQUES Résidence "HORIZON II" Avenue Auguste Albertini
34500 BÉZIERS - Tél : 04.67.30.36.37 - Fax : 04.67.31.50.15

4

BAILLARGUES

2^{ème} REVISION

PLAN D' OCCUPATION DES SOLS

APPROUVÉ PAR
DCM du 13-10-1994

MODIFICATIF
APPROUVÉ PAR
DCM du 28.03.1997

III 2b

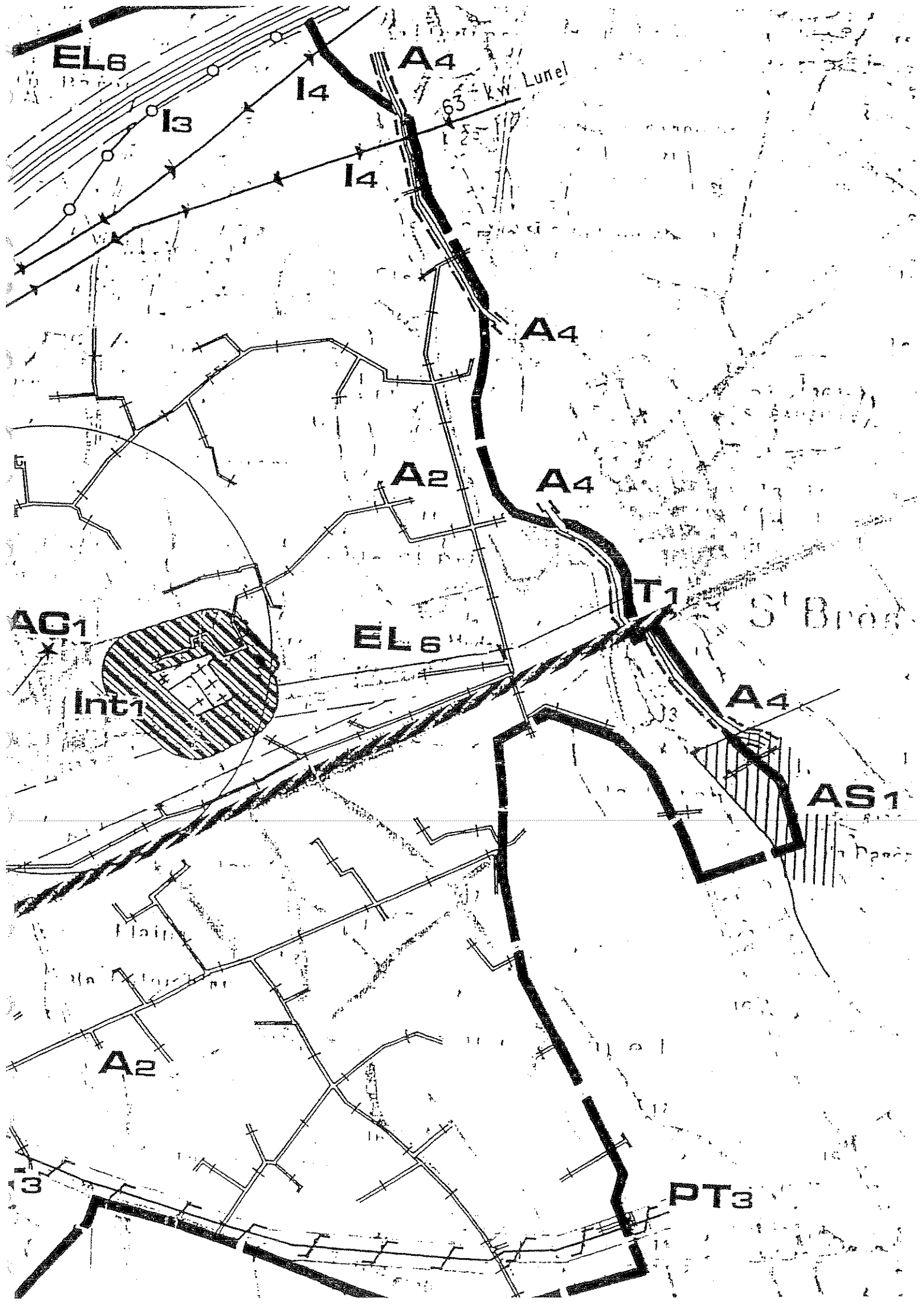
SERVITUDES
D'UTILITE PUBLIQUE

Ech. : 1/10.000°

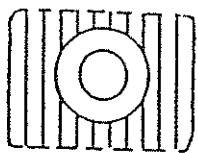
Avec le concours de Ph. CARDIN et M. FREMOLLE
ARCHITECTES D.P.L.G. - URBANISTES S.F.U.
TOURNEZY - 133, Rue Olof Palme - 34000 MONTPELLIER - 67.42.20.20.

AVRIL 1994

DIRECTION DEPARTEMENTALE DE L'EQUIPEMENT DE L'HERAULT

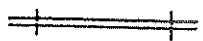


SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE



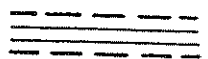
AS 1

SERVITUDES RÉSULTANT DE L'INSTAURATION DES PÉRIMÈTRES DE PROTECTION DES EAUX POTABLES ET DES EAUX MINÉRALES. (Protection éloignée des eaux du captage communal de SAINT-BRÈS)



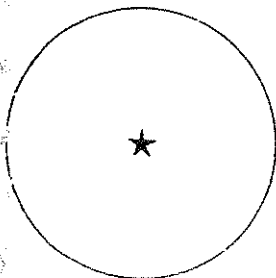
A2

SERVITUDES POUR LA POSE DE CANALISATIONS SOUTERRAINES D'IRRIGATION



A4

SERVITUDES CONCERNANT LES TERRAINS RIVERAINS DES COURS D'EAU NON DOMANIAUX OU COMPRIS DANS L'EMPRISE DU LIT DE CES COURS D'EAU



AC1

SERVITUDES DE PROTECTION DES MONUMENTS HISTORIQUES

- INSCRITS Périmètre protection 500m



EL6

SERVITUDES DE PROTECTION DE TERRAINS SITUÉS LE LONG DE CERTAINES ROUTES (GRANDS ITINÉRAIRES ET GRANDE CIRCULATION, AUTOROUTES ET ROUTES EXPRESS)



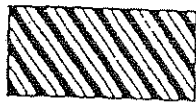
I3

SERVITUDES RELATIVES A L'ÉTABLISSEMENT DES CANALISATIONS DE DISTRIBUTION ET DE TRANSPORT DE GAZ (gaz H.P. mestruc monptellier ϕ 400)



I4

SERVITUDES RELATIVES A L'ÉTABLISSEMENT DES CANALISATIONS ÉLECTRIQUES (ALIMENTATION GÉNÉRALE ET DISTRIBUTION PUBLIQUE)



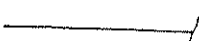
Int1

SERVITUDE AU VOISINAGE DES CIMETIÈRES



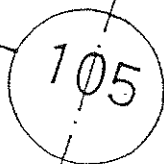
T1

ZONE FERROVIAIRE EN BORDURE DE LAQUELLE PEUVENT S'APPLIQUER LES SERVITUDES RELATIVES AU CHEMIN DE FER



Ts

SERVITUDES AÉRONAUTIQUES, SERVITUDES DE DÉGAGEMENT (AÉRODROME CIVILS OU MILITAIRES)



Altitude N.G.F de dégagement des obstacles massifs



PT 3

SERVITUDES RELATIVES AUX COMMUNICATIONS TÉLÉPHONIQUES ET TÉLÉGRAPHIQUES (Câble souterrain interurbain de 11/2)

BAILLARGUES

2^{ème} REVISION

PLAN D' OCCUPATION DES SOLS

APPROUVÉ PAR
DCM du 13-10-1994

MODIFICATIF
APPROUVÉ PAR
DCM du 28.03.1997



LISTE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Avec le concours de Ph. CARDIN et M. FREMOLLE
ARCHITECTES D.P.L.G. - URBANISTES S.F.U.
TOURNEZY - 133, Rue Olof Palme - 34000 MONTPELLIER - 67.42.20.20.

NOV. 1996

DIRECTION DEPARTEMENTALE DE L'EQUIPEMENT DE L'HERAULT

LISTE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

CODE ET NOM OFFICIEL DE LA SERVITUDE	DETAIL DE LA SERVITUDE	DATE DE L'ACTE L'AYANT INSTITUTE	MINISTERE / SERVICE RESPONSABLE DE LA SERVITUDE
A 2 Servitudes pour la pose des canalisations souterraines d'irrigation.	Réseau d'irrigation de la C.N.A.R.B.R.L.		D.D.A.
A 4 Servitudes applicables ou pouvant être rendues applicables aux terrains riverains des cours d'eau non Domaniaux ou compris dans l'emprise du lit de ces cours d'eau.	cours d'eau non Domaniaux		D.D.A.
AC 1 Servitudes de protection des Monuments Historiques	- Ancienne Eglise Saint Antoine de la Cadoule Eglise Saint Julien, à l'exclusion des chapelles latérales	Inv. M.H. 13.02.1926 Inv. M.H. 28.06.1963	S.D.A.
AS 1 Servitudes résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables et des eaux minérales	- Périmètre de protection éloignée des eaux du captage communal de SAINT-BRÈS	D.U.P. 27.01.1986	D.D.A.S.S.
EL 6 Servitudes grevant les terrains nécessaires aux Routes Nationales et aux Autoroutes	- Autoroute A 9, la Languedocienne - La RN 113 et sa future déviation		D.D.E./D.R.C.R.
I 3 Servitudes relatives à l'établissement des canalisations de transport et de distribution de gaz	Languedoc - f./ 400	Décret 91-1147 du 14.10.1991	D.R.I.R.E.

DISPOSITIFS D'IRRIGATION

(Canalisations souterraines d'irrigation)

I. GÉNÉRALITÉS.

Servitudes pour la pose de canalisations souterraines d'irrigation.

Articles 128-7 à 128-9 du Code rural (loi n° 60-792 du 2 août 1960).

Décret n° 61-604 du 13 juin 1961.

Ministère de l'Agriculture et du Développement rural, Direction de l'Aménagement rural et des Structures, Service de l'Hydraulique.

II. PROCÉDURE D'INSTITUTION.

A. Procédure.

Recherches d'autorisations amiables de passage conclues par conventions passées en la forme administrative ou par acte authentique.

Arrêté préfectoral d'établissement des servitudes accompagné d'un plan parcellaire, intervenant sur demande de l'organisme bénéficiaire des servitudes, après enquête publique menée dans les communes concernées, par un commissaire enquêteur et consultation préalable par voie de conférences des services intéressés.

Aux termes de cet arrêté, les collectivités publiques, les établissements publics et les concessionnaires de services publics qui entreprennent des travaux d'établissement de canalisations en vue de l'irrigation, peuvent établir à demeure des canalisations souterraines dans les terrains privés non bâtis, exceptés les cours et jardins attenants aux habitations et ceci dans les conditions les plus rationnelles et les moins dommageables à l'exploitation présente ou future des propriétés (article 128-7, Code rural et article 4, décret du 13 juin 1961).

B. Indemnisation.

Indemnité due en considération de la réduction permanente du droit des propriétaires de terrains grévés, son montant et les contestations possibles sont réglés comme en matière d'expropriation.

Les dommages qui résultent des travaux pour des faits autres que ceux couverts par les servitudes sont fixés à défaut d'accord amiable par le Tribunal administratif.

C. Publicité.

Assujettissement à la formalité de la publicité foncière des conventions amiables.

Affichage en mairie pendant au moins huit jours, de l'avis d'ouverture de l'enquête.

Notification individuelle faite par le demandeur aux propriétaires intéressés avec indication du montant de l'indemnité proposée.

Affichage en mairie de chaque commune intéressée, de l'arrêté préfectoral d'établissement des servitudes.

Notification dudit arrêté préfectoral au demandeur.

Notification à chaque propriétaire à la diligence du demandeur, par lettre recommandée avec avis de réception, de l'arrêté préfectoral d'établissement des servitudes. Au cas où un propriétaire ne pourrait être atteint, la notification doit être faite au fermier, locataire ou gardien ou à défaut au Maire de la commune (article 11, décret du 13 juin 1961).

Publication au bureau des hypothèques de la situation de l'immeuble, de l'arrêté préfectoral d'établissement des servitudes.

III. EFFETS DE LA SERVITUDE.

A. Prerogatives de la puissance publique.

1° Prerogatives exercées directement par la puissance publique.

Droit pour le bénéficiaire d'enfouir dans une bande de terrain de 3 mètres maximum une ou plusieurs canalisations, une hauteur de 0,60 mètre devant être respectée entre la génératrice supérieure des canalisations et le niveau du sol après travaux.

Droit pour le bénéficiaire d'essarter dans la bande de terrain mentionnée ci-dessus, ou dans une bande plus large déterminée par arrêté préfectoral, les arbres susceptibles de nuire à l'établissement et à l'entretien des canalisations.

Droit pour le bénéficiaire et les agents de contrôle de l'Administration d'accéder au terrain dans lequel la canalisation est enfouie.

Droit pour le bénéficiaire d'effectuer tous travaux d'entretien et de réparation à condition d'en prévenir les personnes exploitant les terrains.

2° Obligations de faire imposées au propriétaire.

Néant.

B. Limitation au droit d'utiliser le sol.

1° Obligations passives.

Obligation pour les propriétaires et leurs ayants droit de s'abstenir de tout acte de nature à nuire au bon fonctionnement, à l'entretien et à la conservation de l'ouvrage et notamment d'effectuer des plantations d'arbres ou arbustes, et des constructions.

2° Droits résiduels du propriétaire.

Néant.



Mairie de Baillargues
Hôtel de Ville
34670 BAILLARGUES



Société D'équipement de la
Région Montpelliéraine
"La Coupole" 275, Avenue Léon Blum
B.P. 9033
34041 MONTPELLIER CEDEX 01

Z.A.C. JEAN VILAR

DOSSIER DE RÉALISATION

Programme des équipements publics

AVRIL 1998

ARCHITECTE - : Michel FREMOLLÉ
- URBANISTE 9, Rue des Azalées - 34070 MONTPELLIER
Tél /Fax : 04.67.40.56.46

GEOMETRE-EXPERT : B3R - SELARL de Géomètre-Expert
Avenue de Figuières - 34970 LATTES
Tél : 04.67.20.97.20 - Fax : 04.67.20.02.76

BUREAU D'ETUDES : Cabinet d'études Edouard COUMELONGUE
TECHNIQUES Résidence "HORIZON II" Avenue Auguste Albertini
34500 BÉZIERS - Tél : 04.67.30.36.37 - Fax : 04.67.31.50.15

5

PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS

I - Un programme identique pour la ZAC et le PAE

Le programme d'équipements publics prévus à réaliser dans le périmètre de la ZAC dépasse les besoins des futurs habitants ou usagers du nouveau quartier, et par ailleurs, il n'est pas finançable par les seules recettes issues des cessions de charges foncières dans la ZAC.

C'est pourquoi un Programme d'Aménagement d'Ensemble (PAE) est institué par ailleurs, sur le même périmètre, afin d'assurer le financement du programme d'équipements publics prévus dans la ZAC, y compris par les constructeurs qui interviendront sur des parcelles non maîtrisées par l'aménageur.

Le programme d'équipements publics à réaliser par l'aménageur de la ZAC est donc strictement le même que celui du PAE.

II - Nature et coût du programme d'équipements publics

A- Etudes d'urbanisme d'ensemble de l'îlot

Les études d'ensemble correspondent aux prestations assurées par divers intervenants - principalement architecte-urbaniste, géomètre, bureau d'études techniques- en vue de la mise au point du projet d'aménagement et du programme de travaux.

Leur coût s'élève à 287.000 Francs HT.

B- Infrastructures de desserte du secteur et viabilité des lots

Les travaux nécessaires comprennent la création de voiries après acquisition de leur emprise, la réalisation des réseaux (électricité, éclairage public, téléphone, gaz, assainissement pluvial, assainissement eaux usées, eau potable, arrosage), et des plantations. Ils concernent dans la ZAC :

- au nord : desserte des lots individuels, y compris terrains non maîtrisés par l'aménageur
- au sud : desserte des lots collectifs ; amorce de l'accès au lot communal (futur équipement)
- sous la rue Jean VILAR : réseau eaux pluviales

L'ensemble de ces travaux, y compris les frais divers et les honoraires qui leur sont directement liés, représente une dépense de 1.620.000 Francs HT.

C- Réaménagement de la rue Jean Vilar

Il est prévu de réaménager la rue Jean VILAR au droit de l'opération d'aménagement, en vue à la fois de lui donner une configuration de type urbain en liaison avec la création du nouveau quartier d'habitat et d'assurer la sécurité des futurs résidents, tout en donnant à cette voie située en entrée de ville une nouvelle image en liaison avec la requalification du site.

Les travaux comprennent l'aménagement de la voirie à l'est côté ZAC : création de trottoirs, d'une piste cyclable et plantations.

Leur coût est estimé à **221.000 Francs HT.**

D- Acquisition de l'emprise foncière de l'équipement public

L'apport de population nouvelle générée par le projet d'aménagement, et la volonté d'animer et renforcer l'attractivité du quartier, rendent souhaitable la création d'un équipement socio-culturel, afin d'y créer un espace public convivial.

L'acquisition de l'emprise foncière nécessaire à la réalisation de ce futur équipement s'élève à **800.000 F sans tva**

E- Récapitulatif

L'ensemble du programme d'équipements publics du PAE s'élève donc à :

études d'urbanisme d'ensemble	287.000
infrastructures primaires, viabilité	1.620.000
réaménagement rue Jean Vilar	221.000
emprise foncière de l'équipement	800.000
soit un total de	<u>2.928.000 FHT</u>



Mairie de Baillargues
Hôtel de Ville
34670 BAILLARGUES



Société D'équipement de la
Région Montpelliéraine
"La Coupole" 275, Avenue Léon Blum
B.P. 9033
34041 MONTPELLIER CEDEX 01

Z.A.C. JEAN VILAR

DOSSIER DE RÉALISATION

Modalités prévisionnelles de financement

AVRIL 1998

ARCHITECTE - : Michel FREMOLLE
- URBANISTE 9, Rue des Azalées - 34070 MONTPELLIER
Tél /Fax : 04.67.40.56.46

GEOMETRE-EXPERT : B3R - SELARL de Géomètre-Expert
Avenue de Figuières - 34970 LATTES
Tél : 04.67.20.97.20 - Fax : 04.67.20.02.76

BUREAU D'ETUDES : Cabinet d'études Edouard COUMELONGUE
TECHNIQUES Résidence "HORIZON II" Avenue Auguste Albertini
34500 BÉZIERS - Tél : 04.67.30.36.37 - Fax : 04.67.31.50.15

6

MODALITES PREVISIONNELLES DE FINANCEMENT

L'opération d'aménagement décidée par Délibération du Conseil Municipal du 25 mars 1997, est prévue sur une durée de six ans, selon des modalités financières figurant dans le tableau financier repris en page 2.

La ZAC représente un investissement global prévisionnel de 6.508 KF TTC.

- Les dépenses réalisées au 31 décembre 1997 s'élèvent à 2.220 KF. Elles correspondent essentiellement à :
 - l'achat d'une partie de l'assiette foncière de l'opération pour 1.523 KF ;
 - le lancement des études d'urbanisme d'ensemble et études générales en vue de l'opération pour 140 KF ;
 - des études techniques, des travaux et honoraires liés à la mise aux normes d'une partie des bâtiments existants, en vue de l'accueil provisoire d'une association de formation professionnelle reconnue d'utilité publique -Les Compagnons du Devoir-, les bâtiments eux-mêmes ayant vocation d'équipements publics.

- Les dépenses encore à réaliser en 1998 et au-delà s'élèvent à 4.288 KF TTC, et comprennent les postes suivants :
 - l'achèvement de la maîtrise foncière (594 KF) ;
 - les études détaillées pour la mise au point du projet : Architecte, bureau d'études techniques, géomètre (292 KF) ;
 - les travaux d'aménagement décrits par ailleurs dans le programme des équipements publics, ainsi que des frais divers qui leur sont directement liés (2.352 KF TTC au total, dont 1.952 encore à réaliser) ;
 - les frais financiers correspondants aux intérêts des emprunts en cours, ayant permis notamment l'achat du foncier, pour 392 KF ;
 - le remboursement des annuités d'emprunt, échelonné de 1998 à 2002 ;
 - les frais préalables de cession et les frais généraux de société pour 400 KF ;
 - la TVA à payer pour 657 KF.

- En recettes, les postes prévus au bilan financier prévisionnel de l'opération représentent les montants suivants :
 - produits de location des bâtiments à l'association de formation : 402 KF dont 54 déjà encaissés au 31 décembre 1997 ;
 - cession de charges foncières et participations des constructeurs : 4.913 KF ;
 - cession de l'emprise foncière de l'équipement public : 800 KF ;
 - participation de la Collectivité pour l'aide aux travaux de relogement de l'association de formation. Cette participation de 193 KF a été versée en 1997 ;
 - TVA à récupérer pour 201 KF.

L'ensemble des recettes encore à réaliser en 1998 et au-delà s'élève donc prévisionnellement à 6.180 KF.

ZAC JEAN VILAR

Bilan prévisionnel en KF TTC

DEPENSES	Realisé au 31.12.97	1998 (prévisionnel)	1999 (prévisionnel)	2000 (prévisionnel)	2001 (prévisionnel)	2002 (prévisionnel)	TOTAL
Acquisitions	1.523	529	15	10	-	-	2.117
Etudes	140	167	112	12	-	-	432
Travaux	386	435	1.245	109	-	-	2.174
Frais divers	14	65	34	33	32	-	178
Frais financiers	59	123	107	82	50	30	451
Frais de cession et société	98	67	261	71	1	-	498
TVA à payer	0	20	313	126	170	29	657
TOTAL	2.220	1.446	2.087	442	254	59	6.508
RECETTES							
Locations	54	208	140	-	-	-	402
Cession de charges foncières et participations des constructeurs	0	0	3.693	1.219	-	-	4.912
Cession pour équipement	0	200	200	200	200	-	800
Participations publiques	193	-	-	-	-	-	193
TVA à récupérer	81	29	91	-	-	-	201
TOTAL	328	437	4.124	1.419	200	-	6.508
MOYENS DE FINANCEMENT							
Emprunts	2.500	-	-	-	-	-	-
Capital remboursé	-	500	500	500	500	500	2.500
TRESORERIE APRES EMPRUNT	641	- 901	636	1.113	559	0	



Mairie de Baillargues
Hôtel de Ville
34670 BAILLARGUES



Société D'équipement de la
Région Montpelliéraine
"La Coupole" 275, Avenue Léon Blum
B.P. 9033
34041 MONTPELLIER CEDEX 01

Z.A.C. JEAN VILAR

DOSSIER DE RÉALISATION

Annexes techniques

AVRIL 1998

ARCHITECTE - : Michel FREMOLLE
- URBANISTE 9, Rue des Azalées - 34070 MONTPELLIER
Tél /Fax : 04.67.40.56.46

GEOMETRE-EXPERT : B3R - SELARL de Géomètre-Expert
Avenue de Figuières - 34970 LATTES
Tél : 04.67.20.97.20 - Fax : 04.67.20.02.76

BUREAU D'ETUDES : Cabinet d'études Edouard COUMELONGUE
TECHNIQUES Résidence "HORIZON II" Avenue Auguste Albertini
34500 BÉZIERS - Tél : 04.67.30.36.37 - Fax : 04.67.31.50.15





Mairie de Baillargues
Hotel de Ville
34670 BAILLARGUES



Société D'équipement de la
Région Montpelliéraine
"La Coupole" 275, Avenue Léon Blum
B.P. 9033
34041 MONTPELLIER CEDEX 01

Z.A.C. JEAN VILAR

DOSSIER DE REALISATION

**Annexes techniques :
Note technique**

AVRIL 1998

ARCHITECTE URBANISTE Michel FREMOLLE
9, rue des Azalées 34070 MONTPELLIER
Tel/Fax : 04 67 40 56 46

GEOMETRE EXPERT B3R
Avenue de Figuières 34970 LATTES
Tel : 04 67 20 97 20
Fax : 04 67 20 02 76

BUREAU D'ETUDES
TECHNIQUES Cabinet COUMELONGUE
Résidence "HORIZON II", Avenue Auguste Albertini
34500 BEZIERS Tel : 04 67 30 36 37 Fax : 04 67 31 50 15

7.1

ZAC JEAN VILAR à BAILLARGUES

NOTE TECHNIQUE V.R.D.

1 - VOIRIE

Construction de deux voies de desserte dont une amorce.

Voies de desserte d'une largeur de 6 ml et en supplément pour la partie Nord, un espace vert de 1,50 ml de largeur minimum.

L'ensemble voirie se raccorde sur la rue Jean VILAR existante dont le côté Est sera aménagé dans le cadre de la ZAC.

La rue Jean Vilar d'une emprise de 15 ml comprend :

- 3 ml de largeur de trottoir existant,
- réduction de la chaussée à 5,50 de largeur,
- création de parking longitudinal de 2 ml de largeur,
- création de 1,5 ml de largeur d'espace vert,
- et 3 ml de largeur de piste cyclable.

2 - RESEAU EAUX PLUVIALES

Le collecteur existant sur la rue Jean Vilar ne permettant pas de supporter les eaux pluviales de l'ensemble de l'opération, un nouveau réseau sera mis en place.

Compte tenu du nivellement de la ZAC et des réseaux gravitaires à créer, le nouveau collecteur principal démarrera sous voirie publique partie Nord et passera en servitude de passage à travers le lot central de la ZAC, longera la limite des lots S1 et S2, traversera le lot communal et viendra se raccorder sur le réseau existant Ø 1000 Route Impériale.

Ce nouveau réseau sera de diamètres 400 à 600 en béton armé série 135 A. Les regards de visite à créer seront en béton de diamètre 1000 mm, équipés de tampon en fonte ductile.

Sur la rue Jean Vilar, compte tenu des nouveaux aménagements, des grilles avaloirs seront mises en place et se raccorderont sur le réseau EP existant. Raccordement des nouveaux avaloirs avec des canalisations Ø 300 en béton également. Les grilles seront rectangulaires de dimension 700 x 700 mm en acier moulé 40 000 daN.

3 - RESEAU EAUX USEES

Le réseau eaux usées à créer sera établi en parallèle au nouveau réseau E.P. La canalisation sera en PVC en diamètre 200 mm de même que les branchements de lot.

Le raccordement au réseau existant s'effectuera sur la conduite gravitaire Ø 200 mm de la Route Impériale.

4 - ADDUCTION D'EAU POTABLE

Sous chaque voie de desserte projetée, une antenne AEP sera créée.

Ces réseaux d'eau potable se raccordent sur le réseau AEP Ø 150 existant rue Jean VILAR.

- Pour la partie Nord, le réseau principal sera de diamètre extérieur de 63 mm et les branchements de lot 40 mm, pression 16 bars.
- Pour la partie Sud, le réseau en attente sera de diamètre 125 mm extérieur.

Mise en place d'une bouche d'arrosage sur la partie Nord.

Mise en place d'un poteau incendie sur la rue Jean Vilar en début de l'amorce voirie partie Sud.

5 - RESEAU E.D.F.

Mise en place d'une grille fausse coupure en 240 mm² au centre de l'opération.
Raccordement de cette grille fausse coupure au poste existant au Sud Ouest de la ZAC dans le lotissement le "Moulin Blanc" à la charge d'EDF.

A partir de la grille fausse coupure en 240 mm², mise en place d'un réseau d'alimentation BT pour les différents lots.

6 - RESEAU GDF

Extension du réseau gaz existant au Sud de la Rue Jean Vilar. Une desserte gaz sera créée et permettra l'alimentation des différents lots.

7 - RESEAU FRANCE TELECOM

Deux antennes constituées de 5 fourreaux Ø 42/45 sont projetées sous chacune des voies futures. Raccordement sur les chambres existantes rue Jean Vilar.

Branchement des lots partie Nord 3 Ø 42/45.

8 - ECLAIRAGE PUBLIC

Mise en place d'un réseau d'éclairage public sur chacune des nouvelles voies.

Raccordement sur le réseau existant rue Jean Vilar.

Candélabres de hauteur 6,00 m, équidistants de 15 à 20 m.

-oOo-