

Titre 3 – Dispositions applicables aux zones A Urbaniser (AU)

Chapitre 1 – Dispositions applicables à la zone 1AU

Caractère de la zone

> Description

La zone 1AU recouvre les espaces de la commune, insuffisamment équipés et/ou nécessitant des études complémentaires, destinés à être ouverts à l'urbanisation à moyen terme **sous forme d'opérations d'ensemble et soumis à orientations d'aménagement** pour en garantir un aménagement cohérent.

Il s'agit d'une zone mixte destinée à recevoir principalement de l'habitat.

Le programme de logements relatif à cette opération d'aménagement d'ensemble devra comporter au minimum **30 %** de logements sociaux (locatifs) et **30 %** de logements réservés aux primo accédants.

En l'état actuel la zone 1AU est **bloquée**, elle pourra être ouverte effectivement à l'urbanisation après modification du PLU et lorsque les réseaux de la commune, notamment les ouvrages d'assainissement, auront été mis à niveau pour satisfaire aux besoins des établissements qui s'y installeront.

Rappel :

La zone 1AU est comprise en partie (Pont de Villeneuve) dans les **périmètres de protection rapprochée des forages** Lauzette F01 et F02, Lou Garrigou, et Flès Nord et Sud.

En conséquence, dans les périmètres de servitude, toutes les occupations et utilisations du sol doivent respecter les prescriptions des DUP jointes en annexe.

> Localisation

- Entrée de ville (Avenue de Palavas) ;
- Pont de Villeneuve.

> Principaux objectifs

A moyen terme :

- Réaliser termes de nouveaux quartiers à vocation principale d'habitat ;
- Concourir à la mixité urbaine (mixité sociale, mixité fonctionnelle) ;
- Favoriser le traitement paysager des franges urbaines.

A court terme :

- Maintenir le caractère inconstructible de la zone dans l'attente d'une mise à niveau des réseaux et/ou des études complémentaires.

> Principales traductions réglementaires

Dans l'ensemble, la zone 1AU se caractérise par :

- Une inconstructibilité, à l'exception des équipements publics d'infrastructure et d'intérêt général, jusqu'à mise à niveau des capacités des réseaux et modification du PLU.

A terme, après ouverture effective de la zone, l'ensemble de la zone 1AU se caractérisera par :

- Des règles autorisant la mixité urbaine (habitat, commerces, équipements publics ou d'intérêt collectif, etc.)
- Des règles favorisant les plantations paysagères en limite de ville ;
- Des règles en faveur de la performance énergétique des bâtiments ;

Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU, et donc la réalisation de nouvelles constructions sous forme d'opération d'ensemble, est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU qui définira les règles applicables à la nouvelle zone d'urbanisation.

> Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites

En l'état actuel, sont interdites toutes constructions, installations et occupations du sol nouvelles, à l'exception de celles visées à l'article 2.

> Article 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

En l'état actuel, sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général ;
- Les affouillements ou exhaussements de sol, à condition d'être nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone. Les affouillements sont autorisés sous réserve d'étude hydrogéologique prouvant que le projet n'a pas d'incidences sur le fonctionnement hydrogéologique du sous-sol.

Section 2 – Conditions de l'occupation du sol

> Article 3 : Accès et voirie

1) Accès

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

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

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées et pistes cyclables, ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

2) Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des aménagements ou des constructions qui y sont envisagés.

Aucune voie automobile ne doit avoir une plate-forme d'une largeur inférieure à **7,00 mètres**.

> Article 4 : Desserte par les réseaux

Lorsque la desserte nécessite une extension ou un renforcement des réseaux, il pourra être fait application de l'article L. 111-4 du Code de l'Urbanisme.

1) Eau potable

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

Lorsque l'unité foncière, objet de la construction, est équipée d'un forage dont l'eau est destinée à l'utilisation intérieure de l'habitation, le pétitionnaire devra, conformément au règlement de service applicable à la commune de Villeneuve-lès-Maguelone, le déclarer à la commune et à la Communauté d'Agglomération de Montpellier (Direction de l'Eau et de l'Assainissement), et dissocier les réseaux intérieurs afin d'éviter les risques de retour d'eaux non domestique vers le réseau public.

2) Assainissement

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

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public de collecte des eaux usées existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération de Montpellier applicable à la commune de Ville-neuve-lès-Maguelone.

Dans le cas de réhabilitation ou d'extension de bâtiments sur des terrains non desservis par le réseau public de collecte des eaux usées, l'installation d'Assainissement Non Collectif existante devra être conforme à la législation en vigueur et suffisamment dimensionnée pour permettre la réalisation du projet. En tout état de cause, cette filière devra être conforme aux réglementations nationales et locales en vigueur.

Eaux non domestiques

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel. Elles ne peuvent pas être raccordées aux réseaux d'eaux usées sauf autorisation spécifique du service assainissement.

Eaux d'exhaure et eaux de vidange

Le rejet au réseau d'assainissement d'eaux souterraines qui ne génèrent pas des effluents domestiques est interdit, y compris lorsque ces eaux sont utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation, sauf autorisation spécifique du service assainissement. Ne sont pas non plus autorisés les rejets aux réseaux d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de vidanges de piscines.

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

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent prendre, dans les conditions prévues par le zonage d'assainissement pluvial joint en annexe du PLU, les mesures nécessaires pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Ils doivent, le cas échéant, prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel, et en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

Toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du zonage pluvial joint en annexe du PLU est strictement interdite.

3) Electricité/Gaz/Télécoms

Les réseaux d'électricité, gaz et télécoms sont encastrés ou enterrés, les raccordements sont réalisés à partir de gaines intérieures.

Lorsque la desserte nécessite une extension ou un renforcement des réseaux, il pourra être fait application de l'article L. 111-4 du Code de l'Urbanisme.

4) Déchets ménagers

Les locaux et aires de présentation nécessaires au stockage de conteneurs normalisés et à la collecte sélective des déchets ménagers doivent être définis dans l'opération.

> Article 5 : Caractéristiques des terrains

Sans objet.

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

Sans objet.

> Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sans objet.

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

Sans objet.

> Article 9 : Emprise au sol

Sans objet.

> Article 10 : Hauteur maximum des constructions

Sans objet.

> Article 11 : Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages urbains et avec la conservation des perspectives monumentales et naturelles.

A ce titre, l'autorisation des modes d'occupation des sols peut être refusée ou subordonnée à prescriptions spéciales.

> Article 12 : Stationnement des véhicules

Les dimensions à prendre en compte dans le cas de garages ou aires de stationnement sont au minimum de 5,00 mètres pour la longueur et de 2,50 mètres pour la largeur. Cette dernière dimension est portée à 3,30 mètres pour une aire de stationnement "handicapé", et à 2,00 mètres pour une place de stationnement longitudinal dont la longueur sera au minimum de 5,50 mètres.

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement minimum.

Sauf dispositions contraires liées à la protection des captages, le revêtement de sol des aires de stationnement extérieur non couvert doit, au-delà de 125 m² d'emprise hors accès, être perméable à l'eau de manière à assurer une infiltration naturelle des eaux de pluie (à l'exclusion des aires de stationnement "handicapé").

> Article 13 : Espaces libres et plantations

En règle générale, les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus, déplacés ou remplacés par un plant de même importance.

Tout projet doit comporter une végétation d'accompagnement.

Les bassins de rétention doivent être peu profonds, non grillagés et accessibles, traités en espaces verts paysagers.

Les essences plantées doivent de préférence appartenir à la palette végétale locale⁴ pour une meilleure adaptation aux conditions écologiques (adaptation au sol et au climat) et dans un souci d'intégration paysagère.

Section 3 – Possibilités maximales d'occupation du sol**> Article 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS)**

Sans objet.

⁴ Se référer au référentiel de l'habitat durable joint en annexe du PLU (pièce Vd)