

## Chapitre 3 – Dispositions applicables à la zone UE

### Caractère de la zone

#### > Description

La zone UE recouvre des espaces de la commune déjà urbanisés où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Il s'agit d'une zone destinée à recevoir principalement des activités économiques.

La zone UE se divise en 4 secteurs :

- UEa et UEa' (bâtiments hauts, dont industriels)
- UEb
- UEc

Le secteur UEa' ne pourra être urbanisé que sous forme d'**opération d'aménagement d'ensemble**.

Le secteur UEc, qui appelle une restructuration, est soumis à **orientation d'aménagement** pour en garantir un aménagement cohérent.

#### Rappel :

Le secteur UEc est compris en partie dans le périmètre de protection de l'église Saint-Etienne, classée au titre des **Monuments Historiques**.

En conséquence, dans le périmètre de servitude, les autorisations d'urbanisme sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (y compris pour les projets concernés partiellement par le périmètre).

Les secteurs UEa et UEa' sont compris dans le **périmètre de protection rapprochée** des forages Flès Nord et Sud et en partie dans le périmètre de protection rapprochée des forages Lauzette F01 et F02 et Lou Garrigou.

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

#### > Localisation

- Les secteurs UEa et UEa' correspondent à la zone d'activités de Larzat.
- Le secteur UEb correspond à la zone d'activités de la Condamine.
- Le secteur UEc correspond à la zone d'activités (pépinière d'entreprises) du Boulevard du Chapitre.

#### > Principaux objectifs

Dans l'ensemble de la zone UE :

- Accueil d'activités économiques.

Dans les secteurs UEa et UEa' :

- Accueil d'activités économiques dont industrielles.

Dans le secteur UEb :

- Accueil d'activités économiques, notamment commerciales.
- Renforcement de la mixité urbaine (permettre le maintien/l'implantation de commerces et services utiles au fonctionnement urbain collectif).
- Insertion des constructions à la morphologie du tissu urbain (zone d'activités en accroche sur les espaces habités).

Dans le secteur UEc :

- Accueil d'activités économiques, notamment de bureaux.
- Insertion des constructions à la morphologie du tissu urbain (secteur en accroche sur le cœur de ville).
- Préservation et mise en valeur du paysage urbain (secteur situé dans le périmètre de protection de l'église Saint Etienne).

### > Principales traductions réglementaires

Dans l'ensemble, la zone UE se caractérise par :

- Des règles autorisant les activités économiques ;
- Un encadrement strict des possibilités de création de nouveaux logements.

Les secteurs UEa et UEa' se caractérisent par :

- Des règles autorisant les constructions et installations à vocation industrielle ;
- Une hauteur importante.

Le secteur UEb se caractérise par :

- Une interdiction de l'industrie ;
- Un encadrement des possibilités de création de nouveaux entrepôts ;
- Une hauteur adaptée à la morphologie urbaine.

Le secteur UEc se caractérise par :

- Une interdiction de l'industrie ;
- Une hauteur adaptée à la morphologie urbaine ;
- Des règles architecturales précises concernant l'aspect extérieur ;
- Une autorisation du logement sous condition.

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

### > Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone UE :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les carrières.
- Les terrains de camping ou de caravaning.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les résidences mobiles de loisirs et les Habitations Légères de Loisirs.
- Les affouillements ou exhaussements de sol autres que ceux visés à l'article 2.
- Toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du zonage pluvial joint en annexe du PLU.

Dans l'ensemble de la zone UE, à l'exception du secteur UEc :

- Les constructions destinées à l'habitation.
- Les constructions et installations destinées à la fonction d'entrepôt autres que celles visées à l'article 2.

Dans les secteurs UEb et UEc :

- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions destinées à l'artisanat autres que celles visées à l'article 2.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation autres que celles visées à l'article 2.

Dans le secteur UEc :

- Les constructions destinées à l'habitation autres que celles visées à l'article 2.
- Les constructions et installations destinées à la fonction d'entrepôt.

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

Sont admis :

Dans l'ensemble de la zone UE :

- 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.

Dans l'ensemble de la zone UE à l'exception du secteur UEa' :

- Les travaux confortatifs des habitations existantes (sans extension).

Dans l'ensemble de la zone UE à l'exception du secteur UEc :

- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt liées aux occupations et utilisations des sols admises dans la zone.

Sont admises :

Dans les secteurs UEb et UEc :

A condition qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables (y compris en matière de circulation), soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises, et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :

- Les constructions destinées à l'artisanat.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation dont l'implantation ne présente pas de risque pour la sécurité du voisinage (incendie, explosion) et concourant au fonctionnement urbain et aux services de proximité.

Dans le secteur UEc :

- Les constructions destinées à l'habitation, dans la limite de **20 %** de la surface de plancher totale, et sous réserve de prévoir 30 % de logements sociaux pour les opérations de 12 logements et plus, ou représentant une surface plancher d'habitat supérieure ou égale à 700 m<sup>2</sup>.

Dans le secteur UEa' :

Toute nouvelle construction autorisée dans le secteur n'est admise que si elle s'intègre à une opération d'ensemble portant sur une superficie minimale de 10 000 m<sup>2</sup> et assurant la desserte par les différents équipements (VRD).

## Section 2 – Conditions de l'occupation du sol

### > Article 3 : Accès et voirie

#### 1) Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

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

Dans l'ensemble de la zone UE :

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**.

Les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules lourds.

Dans l'ensemble de la zone UE à l'exception du secteur UEa :

La création de toute nouvelle voie ouverte à la circulation publique se finissant en impasse est interdite.

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

###### *Eaux non domestiques*

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

###### *Eaux d'exhaure et eaux de vidange*

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.

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 raccordements aux réseaux d'électricité, gaz et télécoms sont encastrés ou enterrés. Aucun réseau aérien n'est autorisé à l'exception de l'alimentation Moyenne Tension des postes de transformation.

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

Non règlementé.

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

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au dessus du terrain naturel.

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'aux façades des constructions prises dans le plan vertical du nu de celles-ci.

*Dans l'ensemble de la zone UE, à l'exception du secteur UEc :*

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimal de :

- **25,00 mètres** par rapport à l'axe des voies départementales.
- **10,00 mètres** par rapport à l'axe des autres voies publiques.

Pour les constructions à usage de bureau, le recul minimal doit être porté à :

- **35,00 mètres** par rapport à l'axe des voies départementales.
- **15,00 mètres** par rapport à l'axe des autres voies publiques.

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

*Dans le secteur UEc :*

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimal de **3,00 mètres** par rapport à l'axe des voies publiques.

Une implantation différente peut être admise ou imposée pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sans préjudice des dispositions de l'article 11.

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

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au dessus du terrain naturel.

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives doit respecter un recul minimum de **5,00 mètres**.

Une implantation différente peut être admise ou imposée pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sans préjudice des dispositions de l'article 11.

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

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au dessus du terrain naturel.

Les constructions non contiguës doivent être distantes les unes des autres d'au moins **5,00 mètres**.

##### > Article 9 : Emprise au sol

Non réglementée sans préjudice des dispositions visées à l'article 13 ci-après (préservation d'une superficie minimale du terrain d'assiette en pleine terre).

##### > Article 10 : Hauteur maximum des constructions

###### 1) Définition de la hauteur maximum des constructions

La « hauteur totale » des constructions est mesurée verticalement à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction ou de l'installation, ouvrages techniques, cheminées et autres exclus.

## 2) Hauteur maximum

Toute construction ne peut excéder :

- **14,00 mètres** de hauteur totale hors tout dans les secteurs UEa et UEa' ;
- **10,00 mètres** de hauteur totale hors tout dans les secteurs UEb et UEc.

### > 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.

Les constructions doivent respecter les règles suivantes :

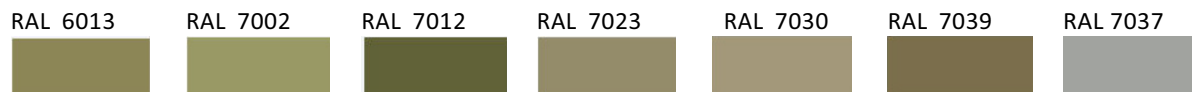
#### 1) Façades

##### Dans les secteurs UEa et UEa' :

Les façades de couleur blanche ou de couleurs primaires sont interdites.

Les bardages bois ou sous formes de panneaux composites sont autorisés dans des teintes similaires aux bardages métalliques ou de bois naturel.

Les bardages métalliques à lames verticales sont interdits, tous les autres types de bardages métalliques sont autorisés, mais doivent obligatoirement respecter les teintes suivantes ou similaires :



Nuancier pour bardages, menuiseries, etc.

Les autres éléments métalliques (structures techniques, clôtures, etc.) et les menuiseries extérieures doivent également respecter ce nuancier et s'harmoniser avec les teintes choisies pour les façades.

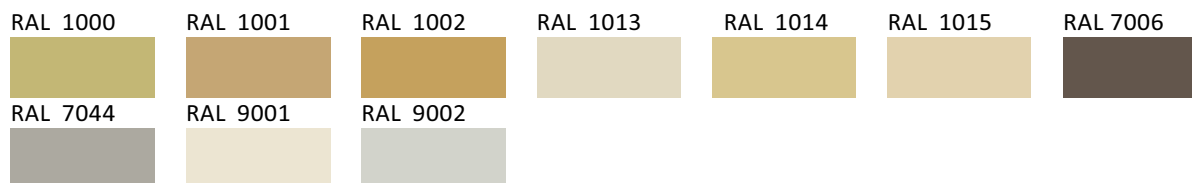
##### Dans les secteurs UEb et UEc :

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, murs pignon, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales sans distinction qualitative dans leur traitement.

Les détournements de matériaux de leur fonction initiale, les imitations et pastiches sont interdits.

Tous les matériaux destinés à être recouverts (agglomérés de béton, béton cellulaire, brique creuse, etc.) doivent l'être obligatoirement.

Pour les revêtements des façades, les teintes des enduits doivent être de teinte sobre, dans le respect du nuancier ou similaires, le blanc étant exclu. Les teintes foncées sont à réserver aux soubassements.



Nuancier pour enduits

#### 2) Toitures

Les toitures des bâtiments doivent présenter une cohérence dans le choix des matériaux et les types de couvertures.

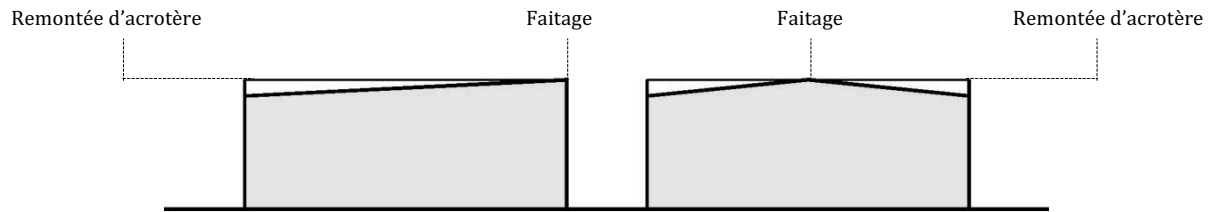
##### Dans l'ensemble de la zone UE :

Les toitures recevant une couverture de tuiles doivent être de volume simple, de une à deux pentes comprises entre **25% et 35%**. Les tuiles employées doivent être de teinte claire. Les couvertures « mouche-tées » sont interdites.

Dans l'ensemble de la zone UE, à l'exception du secteur UEc :

Les toitures terrasses, accessibles ou non, végétalisées (de préférence) ou non, sont autorisées.

Les toitures à faible pente sont autorisées : les pentes de toitures seront alors dissimulées par une remontée d'acrotère au moins équivalente à la hauteur du faitage. (cf. : Coupe schématique suivante)

Dans le secteur UEc :

Les toitures terrasses sont admises soit en tant qu'éléments de raccordement entre toits, soit en tant que toitures végétalisées ou terrasses accessibles.

Dans les secteurs UEa et UEa' :

Pour les constructions nouvelles, les couvertures en tuiles, peu adaptées à l'échelle et à la typologie des bâtiments d'activités admis dans la zone, sont interdites.

3) Edicules techniques, blocs de climatisation, panneaux solaires, gaines, paraboles, etc.

Les réseaux autres que les descentes d'eau pluviale ne doivent pas être apparents en façade.

Les compteurs sont placés de préférence à l'intérieur des constructions. Lorsqu'ils doivent être placés à l'extérieur, ils sont encastrés en façade ou dans les clôtures, regroupés dans un coffret traité en harmonie avec elles.

Les édicules techniques installés sur les constructions, notamment sur les éventuelles toitures terrasses, doivent être regroupés, dissimulés (acrotère ou grilles) et faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment.

Les climatiseurs sont autorisés, sous réserve de ne pas être installés sur un mur visible depuis la voie publique.

Lorsqu'ils sont posés sur des toitures en pente, les panneaux solaires doivent être intégrés à la couverture et non en surépaisseur.

Les paraboles ne doivent jamais être placées en façade. Elles peuvent être placées en toiture sous réserve de faire l'objet d'une intégration architecturale.

4) Clôtures

Les murs de clôture doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales et/ou avec les clôtures limitrophes de manière à constituer une continuité.

Les clôtures en bordure des voies doivent être constituées d'un mur bahut de **0,20 à 0,40 m** de haut surmonté de fers droits verticaux ou, éventuellement, surmonté de panneaux grillagés rigides à la condition que ces derniers soient doublés d'une haie végétale.

Le long des voies départementales, les clôtures sont obligatoirement doublées d'une haie vive.

Les grillages et panneaux grillagés rigides, qui peuvent être admis sur les limites séparatives, sont strictement interdits lorsqu'ils ne sont pas doublés d'une haie végétale.

Le long des voies départementales, les clôtures sont obligatoirement doublées d'une haie vive.

Toute nouvelle clôture ne peut excéder **1,80 mètre** de hauteur totale.

### > Article 12 : Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations (surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules de livraison, le personnel, les visiteurs, etc.) doit être assuré en dehors du domaine public.

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

La demande de permis de construire devra montrer que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux et ouvrages réalisés.

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 exigences énumérées ci-dessous ne s'appliquent pas à l'entretien et à l'amélioration des bâtiments existants (lorsque le projet ne crée pas de surface de plancher supplémentaire).

Lorsque le nombre de places obtenu en application des règles ci-après est fractionné, il est arrondi au nombre supérieur.

Il est exigé au minimum :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- 2 places par logement.

Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier :

- 1 place de stationnement par chambre.

Pour les constructions à usage de bureaux, de commerce, d'artisanat, d'industrie, d'entrepôt et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- 1 place pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Des aires dédiées au stationnement sécurisé des deux roues doivent être prévues à raison de 0,8 m<sup>2</sup> pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher, sans être inférieures à 6 m<sup>2</sup>.

Pour les nouvelles constructions à usage principal tertiaire équipées d'un parc de stationnement bâti clos et couvert, au moins 10% des places devront disposer d'une alimentation électrique destinée à la charge des accumulateurs des véhicules fonctionnant sur ce mode (électrique/hybride) ; les places desservies étant soit des places individuelles soit un espace commun. L'installation devra être conforme aux dispositions prévues par l'article R.111-14-3 du code de la construction et de l'habitation.

Dans les opérations d'ensemble, un regroupement mutualisé des aires de stationnement automobile est autorisé. (Le cas échéant, l'arrondi du nombre de places obtenu en application des règles visées ci-avant est opéré une seule fois sur l'ensemble de l'opération).

A l'exception des projets situés dans les secteurs UEa et UEa' concernés par les périmètres de protection des captages, le revêtement de sol des aires de stationnement extérieur non couvert doit, au-delà de 125 m<sup>2</sup> 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").

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

### > Article 13 : Espaces libres et plantations

Une surface minimale doit obligatoirement être maintenue en pleine terre. Le pourcentage est défini dans les documents graphiques en fonction des zones.

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, en particulier autour des aires de stockage ou de dépôt.

Des haies végétales paysagères doivent être obligatoirement réalisées en limites des terrains au contact des zones naturelles (N) ou agricoles (A).



Les éventuels murs antibruit doivent également être doublés d'une haie vive du côté de la voie.

Les installations pour la récupération et le stockage des eaux pluviales doivent être intégrées dans le paysage environnant :

- les cuves doivent être intégrées aux bâtiments ou enterrées.
- 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 locale<sup>3</sup> 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)

*Dans les secteurs UEa, UEa' et UEb :*

Le coefficient d'occupation du sol maximal applicable est fixé à **0,4**.

*Dans le secteur UEc :*

Le coefficient d'occupation du sol maximal applicable est fixé à **1,5**.

*Dans l'ensemble de la zone :*

Le C.O.S n'est pas applicable aux équipements d'infrastructure et équipements d'intérêt général.

---

<sup>3</sup> Se référer au référentiel de l'habitat durable joint en annexe du PLU (pièce Vd)