



IVa - Règlement

Document approuvé - mars 2013

Synergies
territoriales

ecovia
Ingénieurs Conseil Environnement

AURY

Maitrise d'Ouvrage :

Commune de Villeneuve-lès-Maguelone

Place Porte Saint Laurent
34750 Villeneuve-lès-Maguelone
Tel : 04 67 69 75 75

Chargés d'études :

Synergies Territoriales

> urbanisme & architecture

Benoit ROBIN > urbaniste architecte dplg, mandataire
3, rue Du Guesclin – 34 000 Montpellier
Mail : b.robin@synergies-territoriales.fr
Tel : 04 67 02 89 91 – 06 81 57 64 43

Raphaël CARBONNEAU > urbaniste architecte dplg
2, rue Louise Guiraud – 34 000 Montpellier
Mail : r.carbonneau@synergies-territoriales.fr

Fabien CLAUZON > juriste urbaniste
115, Rue du Casino – 34 130 Lansargues
Mail : f.clauzon@synergies-territoriales.fr

Ecovia

> environnement

14 Lot Les Cigales – 34 560 Villeveyrac
Tel : 04 67 18 99 69

Roland THALER > ingénieur – co-gérant
Mail : r.thaler@ecovia.fr

Yann BELEY > ingénieur géomaticien
Mail : y.beley@ecovia.fr

Elodie MOREL > chargée d'études
Mail : e.morel@ecovia.fr

Damien Aury

> paysage

Damine AURY > Paysagiste dplg
13, Quai des Tanneurs – 34 090 Montpellier
Mail : damien.aury@yahoo.fr
Tel : 09 62 39 11 91

SOMMAIRE

TITRE 1 – DISPOSITIONS GENERALES	6
TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)	15
CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	15
CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD	27
CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE	36
TITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)	45
CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU	45
CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU	49
CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUE	58
TITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	65
CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	65
TITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	75
CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	75

Titre 1 – Dispositions Générales

> Article 1 : Champ d'application territorial du Plan Local d'Urbanisme

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal.

> Article 2 : Application cumulative des dispositions du Code de l'Urbanisme visées à l'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme.

L'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme dispose :

a) Les dispositions des articles R.111-3, R.111-5 à 111-14, R.111-16 à R.111-20 et R.111-22 à R.111-24-2 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ;

b) Les dispositions de l'article R.111-21 ne sont pas applicables dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créées en application de l'article L.642-1 du code du patrimoine ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L.313-1 du Code de l'Urbanisme.

En conséquence, s'appliquent cumulativement au présent règlement de PLU, et dans toutes les zones de celui-ci, les règles ci-après :

R.111-2 : "Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations."

R.111-4 : "Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques."

R.111-15 "Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement."

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

> Article 3 : Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation du sol

Sont et demeurent applicables au territoire communal :

a. Les lois codifiées aux articles suivants du Code de l'Urbanisme :

- **L.110** : principes de base en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire,
- **L.121-1** : principes généraux d'équilibre, de diversité et de protection,
- **L.111-1-1** : les PLU doivent être compatibles avec les directives territoriales d'aménagement (DTA) et avec les orientations des schémas de cohérence territoriale (SCOT). En l'absence de ces documents, ils doivent être compatibles – le cas échéant – avec les dispositions particu-

lières aux zones de montagne et **au littoral** issues des articles L.145-1 et suivants et **L.146-1 et suivants du Code de l'Urbanisme**.

b. Les autres lois :

- La loi du 22 juillet 1987 relative à la **prévention des risques majeurs**,
- La loi du 3 janvier 1992 sur **l'eau**,
- La loi sur le bruit du 31 décembre 1992, le décret d'application du 9 janvier 1995 et l'arrêté du 30 mai 1996 relatif au **classement sonore des infrastructures terrestres**,
- La loi "**paysage**" du 8 janvier 1993,
- La loi sur le **renforcement de la protection de l'environnement du 2 février 1995**,
- La loi sur **l'air** du 30 décembre 1996,
- La **loi d'orientation agricole** du 10 juillet 1999,
- La loi du 17 janvier 2001 et son décret d'application du 16 janvier 2002 sur **l'archéologie préventive**,
- La loi sur la **protection de la forêt** du 9 juillet 2001,
- La loi du 30 décembre 2001 sur la **solidarité et le renouvellement urbain**,
- La loi du 2 juillet 2003 sur **l'urbanisme et l'habitat** et son décret d'application n° 2004-531 du 9 juin 2004,
- La loi du 10 février 2005 relative au **développement des territoires ruraux**,
- La loi du 11 février 2005 relative à **l'égalité des droits et des chances**, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées,
- La loi du 13 juillet 2006 portant **engagement national pour le logement**,
- La loi (DALO) du 5 mars 2007 instituant un **droit au logement opposable**.
- **La loi Grenelle 1 du 3 août 2009**. Elle propose, à travers 57 articles, des mesures touchant les secteurs de l'énergie et du bâtiment, des transports, de la biodiversité et des milieux naturels, de la gouvernance et enfin des risques pour l'environnement et la santé.
- **La loi Grenelle 2 du 12 juillet 2010** portant engagement national pour l'environnement. Les 248 articles qui composent cet important texte de loi ont été largement enrichis par le Parlement et déclinent des mesures dans six chantiers majeurs :
 - Bâtiments et urbanisme,
 - Transports,
 - Energie,
 - Biodiversité,
 - Risques, santé, déchets,
 - Gouvernance.

Le présent PLU n'est pas un « PLU Grenelle » au sens juridique du terme mais il anticipe nombre de dispositions du Grenelle 2.

c. Les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme, notamment :

- **R.111-2** : Salubrité et sécurité publique,
- **R.111-3-1** : Protection contre les nuisances (bruit notamment),
- **R.111-3-2** : Conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique,
- **R.111-4** : Desserte (sécurité des usagers), accès et stationnement,
- **R.111-14-2** : Respect des préoccupations d'environnement,
- **R.111-15** : Respect de l'action en matière d'aménagement du territoire,
- **R.111-21** : Respect du patrimoine urbain, naturel et historique.

d. Les périmètres visés aux articles R.123-13 et R.123-14 du Code de l'Urbanisme qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols et qui peuvent être reportés à titre d'information sur les documents graphiques, notamment :

- Les périmètres relatifs au droit de préemption urbain délimités en application de l'article L.211-1 et suivants ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différés,
- Les périmètres à l'intérieur desquels s'appliquent les dispositions relatives au permis de démolir (L.421-3),

- Les périmètres de développement prioritaires délimités en application de la loi du 15 juillet 1980 relative aux économies d'énergie et à l'utilisation de la chaleur,
 - Les périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières et des zones d'exploitation et d'aménagement coordonné de carrières, délimités en application des articles 109 et 109-1 du code minier,
 - Les périmètres de rénovation urbaine et de résorption de l'habitat insalubre,
 - Les périmètres de secteurs sauvegardés (L.313-1) ainsi que les périmètres de restauration immobilière (L.313-4),
 - Les périmètres des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres bruyantes dans lesquels des prescriptions d'isolation acoustique ont été édictées (L.332-9),
 - Les périmètres des zones sensibles à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable (L.111-5-2),
 - Les périmètres des zones agricoles protégées délimitées en application de l'article L.112-2 du code rural,
 - Les périmètres de sursis à statuer (L.111-10),
 - Les périmètres de Programme d'Aménagement d'Ensemble (L.332-9),
 - Les périmètres de Zone d'Aménagement Concerté (L.311-1),
 - Les périmètres de Zone d'Aménagement Différé (L.212-1).
- e. Les articles L.111-9, L.111-10, L.123-6 (dernier alinéa), L.311-2 et L.313-2 ainsi que l'article L.111-7 du Code de l'Urbanisme fixent la liste des cas sur le fondement desquels peut être opposé un sursis à statuer.
- f. Les articles L.111-9 et L.421-4 relatifs aux opérations déclarées d'utilité publique.
- g. Les servitudes d'utilité publique soumises aux dispositions de l'article L.126-1 et R.126-1 du Code de l'Urbanisme et mentionnées en annexes. À l'expiration d'un délai de un an à compter, soit de l'approbation du PLU, soit de l'institution d'une servitude nouvelle, seules les servitudes annexées au PLU sont opposables aux demandes d'autorisation d'occuper le sol. La liste et la description des servitudes est annexée au présent PLU.
- h. Les règles spécifiques aux permis d'aménager s'appliquant concomitamment aux règles du PLU conformément à l'article R.442-6 du Code de l'Urbanisme.
- i. Les périmètres sensibles des départements (L.142-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).
- j. La protection des vestiges archéologiques en vertu de la loi du 27 septembre 1941 et les décrets du 5 février 1986 et 25 février 1993. En application des articles L.123-1.7 et R.123-11 du Code de l'Urbanisme, des secteurs peuvent être délimités à l'intérieur desquels des prescriptions particulières peuvent être édictées. En application de l'article R.123-3.2 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou accordé sous réserve de respecter des prescriptions spéciales, si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- k. En application des dispositions de l'article L.442-9 du Code de l'Urbanisme, les cahiers des charges des lotissements cessent de s'appliquer au bout de 10 ans à compter de l'autorisation de lotir dans les communes où un PLU a été approuvé. Toutefois, à la demande des co-lotisseurs, ces cahiers des charges peuvent conserver leur validité. Dans ce cas, la liste des lotissements autorisés, dont le cahier des charges reste applicable, figure en annexe du présent règlement.

> Article 4 : Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones repérées au Plan par les indices suivants :

Zones Urbaines : Les zones urbaines sont dites « zones U ». Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs ou les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Zones à urbaniser : Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classées en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut-être subordonnée à une modification ou une révision du Plan Local d'Urbanisme.

Zones agricoles : Les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Est également autorisé, en application du 2° de l'article R.123-12 du Code de l'Urbanisme, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

Zones naturelles : Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zones naturelles et forestières les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Le PLU de Villeneuve-lès-Maguelone définit les zones suivantes :

- La **zone UA** qui 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.

- La **zone UD** qui 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. La zone UD se divise en 2 secteurs :

- UDa (tissu bâti assez dense)
- UDb (tissu bâti à densifier)

- 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

- La **zone 1AU** recouvre les espaces de la commune, pas ou 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. **L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU est subordonnée à une modification ou une révision du Plan Local d'Urbanisme.**

- La **zone AUE** recouvre les espaces de la commune destinés à être urbanisés à court/moyen terme **au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes et soumis à orientations d'aménagement**

pour en garantir un aménagement cohérent. Il s'agit d'une zone destinée à recevoir principalement des activités économiques.

- La **zone 2AU** recouvre les espaces de la commune, où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter, destinés à être urbanisés **sous forme d'opérations d'ensemble** (à l'exception du secteur 2AUr) **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. La zone 2AU comporte deux secteurs :

- 2AUph (pôle hôtelier)
- 2AUr (site de réinvestissement urbain « La Condamine »)

La **zone A** recouvre des espaces de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agromique, biologique ou économique des terres agricoles.

Il s'agit d'une zone à vocation agricole qu'il convient également de protéger par endroit en raison de sa valeur environnementale et paysagère. La zone A se décompose en 4 secteurs :

- A1 (bâtiments agricoles en accroche sur les zones urbaines)
- A2 (bâtiments agricoles éloignés des zones urbaines), comportant un sous-secteur A2h destiné à l'aménagement d'un hameau nouveau intégré à l'environnement
- Apr (espaces proches du rivage)
- Aer (espaces remarquables)

La **zone N** recouvre des espaces de la commune équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

La zone N comporte 5 secteurs :

- Nc (carrière)
- Npr (espaces proches du rivage)
- Ner (espaces remarquables)
- Nlpr (loisirs + espaces proches du rivage)
- Nter (tourisme + espaces remarquables)

En cas de contradiction entre plusieurs documents graphiques, les renseignements portés sur le plan à plus petite échelle sont seuls retenus comme valables. En cas de contradiction entre les documents graphiques et les pièces écrites, ces dernières seules sont retenues comme valables.

> Article 5 : Emplacements réservés (ER) et espaces boisés classés (EBC)

Les emplacements réservés tels que mentionnés au 8^{ème} alinéa de l'article R.123-1 et aux articles L.123-17 et L.230-1 du Code de l'Urbanisme sont reportés sur les plans de zonage et répertoriés dans une liste jointe dans le document des annexes. Les espaces boisés classés au titre des articles L.130-1 à L.130-6 et R.130-1 à R.130-4 sont reportés sur les plans de zonage du PLU.

> Article 6 : Dispositions diverses

Sous réserve des dispositions propres au secteur inondable et aux espaces remarquables (loi Littoral), tous les ouvrages d'intérêt général pourront être édifiés sans tenir compte des règles de zonage, des règles de densité, ainsi que des règles de hauteur ou d'implantation.

Cette disposition s'applique à tous les ouvrages et constructions présentant un intérêt public ou général, notamment lié à la santé, l'éducation, la sécurité et la salubrité, la protection et la mise en valeur de l'environnement, le traitement et la distribution de l'eau potable et des eaux usées, etc. ; dès lors qu'ils sont construits dans le cadre d'une autorisation découlant :

- soit d'une déclaration d'utilité publique,
- soit d'une délibération du Conseil Municipal justifiant l'intérêt public ou général de l'ouvrage ou de la construction.

> Article 7 : Défrichements

En application des articles L.311 et L.312 du Code Forestier, les défrichements sont soumis à autorisation préalable, quel que soit le zonage du PLU, cette autorisation de défrichement étant susceptible de se voir opposer une décision de refus lorsqu'il existe un risque d'incendie (article L 311-4 du Code Forestier).

> Article 8 : Cas de sinistre/réhabilitation

En cas de sinistre intéressant des constructions existantes, la réhabilitation à l'identique est autorisée quelle que soit la zone ou le secteur du PLU où se situent ces constructions, sauf en zone inondable, et sous réserve que ces constructions aient été régulièrement édifiées.

> Article 9 : Contrôle des droits à construire en cas de détachement d'une propriété bâtie

En application de l'article L.123-1-1 du Code de l'Urbanisme : Dans les zones où ont été fixés un ou des coefficients d'occupation des sols, si une partie a été détachée depuis moins de 10 ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

Si le coefficient d'occupation des sols applicable au terrain est augmenté après la division, la minoration des droits à construire résultant de l'application du premier alinéa est calculée en appliquant le coefficient d'occupation des sols existant à la date de la délivrance du permis de construire.

Si le coefficient d'occupation des sols applicable au terrain est diminué après la division, la minoration éventuelle des droits à construire est calculée en appliquant le coefficient d'occupation des sols existant à la date de la division.

En cas de division d'une parcelle bâtie située dans une des zones mentionnées au premier alinéa, le vendeur fournit à l'acheteur un certificat attestant la surface hors œuvre nette des bâtiments existants sur la ou les parcelles concernées. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.

Les dispositions ci-dessus sont applicables à toutes les zones du PLU.

> Article 10 : Zones inondables

En référence :

- à l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme,
- à la loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement, aux circulaires des 24 janvier 1994 relative à la prévention des risques naturels prévisibles et du 24 avril 1996 relative aux dispositions applicables au bâti et ouvrages existants en zone inondable ;
- et en application du Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondations « Mosson Basse Vallée » approuvé par arrêté préfectoral en date du 18 février 2002 ; l'existence de risques d'inondations sur la commune de Villeneuve-lès-Maguelone a conduit à définir quatre types de zones :
 - La zone Rouge "R", pour les zones inondables naturelles, peu ou non urbanisée, d'aléa indifférencié.
 - La zone Rouge "Ru1", pour les zones inondables urbanisées d'aléa fort.
 - La zone Bleue Bu, pour les zones inondables urbanisées exposées à des risques moindres correspondant aux champs d'expansion des crues.
 - La zone Bleue Bn, pour les zones inondables naturelles, peu ou non urbanisées exposées à des risques moindres correspondant aux champs d'expansion des crues.
 - La zone blanche, sans risque prévisible pour la crue de référence.

> Article 11 : Adaptations mineures

L'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme prévoit que les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Seules les adaptations mineures sont possibles.

Les dispositions des articles 3, 4, 5, 9, 10, 12 & 13 du règlement de chacune des zones du PLU peuvent donc faire l'objet d'adaptations mineures, mais uniquement si elles remplissent conjointement les trois conditions suivantes :

- si ces adaptations sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes,
- si elles restent limitées,
- et à condition de faire l'objet d'une décision expresse et motivée.

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

> Article 12 : Rappel réglementaire

Outre le régime du permis de construire (articles L.421-1, R.421-1 et R.421-14 à 16 du Code de l'Urbanisme), du permis d'aménager (articles L.421-2 et R.421-19 à 22) du permis de démolir (articles L.421-3, et R.421-26 à 29), et des constructions nouvelles dispensées de toute formalité (articles L.421-5, R.421-2 à 8 et R.421-18), sont notamment soumis à déclaration préalable, au titre des articles L.421-4, R.421-9 à 12, R.421-17 et R.421-23 à 25 du Code de l'Urbanisme et nonobstant les réglementations qui leur sont éventuellement applicables :

- **Les constructions nouvelles, y compris abris de jardins et autres constructions légères, dont soit l'emprise au sol, soit la surface de plancher est supérieure à deux mètres carrés et répondant aux critères cumulatifs suivants** (article R.421-9a):
 - une hauteur au-dessus du sol inférieure ou égale à douze mètres ;
 - une emprise au sol inférieure ou égale à vingt mètres carrés ;
 - une surface de plancher inférieure ou égale à vingt mètres carrés ;
- **Les travaux effectués sur des constructions existantes en zones urbaines du PLU qui ont pour effet la création soit d'une emprise au sol, soit d'une surface de plancher supérieure à cinq mètres carrés et qui répondent aux critères cumulatifs suivants** (article R.421-17f):
 - une emprise au sol créée inférieure ou égale à quarante mètres carrés ;
 - une surface de plancher créée inférieure ou égale à quarante mètres carrés ;
 - les travaux impliquant la création d'au moins vingt mètres carrés et d'au plus quarante mètres carrés de surface de plancher ou d'emprise au sol ne conduisent pas au dépassement de l'un des seuils fixés à l'article R.431-2 du Code de l'Urbanisme (seuil fixé à 170 m² pour les constructions autres qu'agricoles).
- **Les murs dont la hauteur au dessus du sol est supérieure ou égale à 2 mètres** (article R.421-9e) ;
- **La construction de piscines non couvertes d'une superficie supérieure à 10 m²** (articles R.421-2 et R.421-9f) ;
- **Les aménagements et travaux divers** (article R.421-23) tels que :
 - les aires d'accueil des gens du voyage,
 - les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules susceptibles de contenir de 10 à 49 unités ainsi que les garages collectifs de caravanes,
 - les affouillements ou exhaussements du sol d'une superficie supérieure à 100 m² et d'une profondeur ou hauteur supérieure à 2 mètres ;
- **Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés** (article R.421-23) ;
Les défrichements (en application des articles L.311 et 312 du code forestier). Ils font l'objet d'un rejet de plein droit dans les espaces boisés classés (articles R.130-1 à 24 du Code de l'Urbanisme) ;
- **Le stationnement isolé / l'installation de caravanes de plus de 3 mois** dans l'année ainsi que l'aménagement de terrain de camping-caravaning (articles article R.421-23, R.111-37 à 40) ;

- **Les installations de panneaux et d'enseignes publicitaires** ; elles doivent respecter les dispositions réglementaires suivantes :
 - la loi n° 79-1150 du 29 décembre 1979 dont l'objectif vise essentiellement à la protection de l'environnement et des paysages,
 - le décret n° 76-148 du 11 février 1976 relatif à la publicité, aux pré-enseignes et aux enseignes publicitaires visibles depuis les voies ouvertes à la circulation automobile qui a pour finalité la sécurité des usagers ;
- **L'installation d'éoliennes** ; un permis de construire est exigé pour toute installation d'éolienne d'une hauteur supérieure à 12 mètres. Les projets éoliens dont la puissance est supérieure à 2,5 MW sont soumis à étude d'impact sur l'environnement ; une enquête publique de type Bouchardeau est obligatoire pour les projets concernant des éoliennes supérieures à 25 mètres de hauteur.
- **Les dépôts à l'air libre** ; toute personne qui produit ou détient des déchets dans des conditions de nature à porter atteinte à la santé de l'homme et à l'environnement est tenue d'assurer ou d'en faire assurer l'élimination (article L.541-2 du code de l'environnement).

> Article 13 : Espaces remarquables ou caractéristiques du littoral

Dans les espaces naturels remarquables prévus au titre de l'article L.146-6 du Code de l'Urbanisme, peuvent être autorisées les constructions et installations visées à l'article R.146-2 du Code de l'Urbanisme, dans sa rédaction résultant du décret n° 2004-310 du 29 mars 2004 :

- « (...) les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés (...)
- les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile (...) à condition que ces aires ne soient ni cimentées, ni bitumées (...)
- la réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;
- les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 m² de surface de plancher ;
- dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones (...)
- les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé (...)

Les aménagements mentionnés au 1^{er}, 2^{ème} et 4^{ème} alinéa doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

> Article 14 : Isolement acoustique des constructions

L'isolement acoustique des bâtiments à construire est réglementé dans les secteurs de nuisance d'une infrastructure de transport terrestre classée en application du décret n° 95-21 du 9 janvier 1995. Les périmètres d'isolement acoustique sont reportés sur les documents graphiques du PLU joints en annexes.

Les bâtiments devront bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux prescriptions déterminées en application de l'article 13 de la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit en bordure des infrastructures de transport bruyantes.

Sur la commune de Villeneuve-lès-Maguelone, les arrêtés préfectoraux n° 2007-01-1064 et 2007-01-1069 ont établi le classement sonore des infrastructures suivantes :

- | | |
|--|------------------|
| - Voie ferrée Nîmes Narbonne : | catégorie 1 |
| - Ligne nouvelle LGV Montpellier Perpignan : | catégorie 2 |
| - RD 986 : | catégorie 2 et 3 |
| - RD 612 : | catégorie 2 et 3 |
| - RD 185 : | catégorie 3 |
| - RD 116 : | catégorie 4 |

**> Recommandations relatives aux phases de travaux
à proximité des sites Natura 2000**

- Phases de travaux : il est conseillé d'éviter la période de nidification de l'avifaune ;
- Emission de particules : en cas de fortes émissions, les poussières peuvent être abattues au sol grâce à la vaporisation d'eau en phase de travaux ;
- Maîtrise des produits chimiques susceptibles de se déverser en phase chantier : ces produits pourraient générer une pollution ponctuelle des milieux humides en ruisselant. La mise en place d'une aire de stockage étanche pour les engins de chantier est proposée.