

Chapitre 3 – Dispositions applicables à la zone AUE

Caractère de la zone

> Description

La zone AUE recouvre les espaces de la commune, pas ou insuffisamment équipés, destinés à être urbanisés à court/moyen terme, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes, **soumis à orientations d'aménagement** pour en garantir un aménagement cohérent. Il s'agit d'une zone destinée à recevoir principalement des activités économiques.

Rappel :

La zone AUE est comprise dans le **périmètre de protection rapprochée des forages** Flès Nord et Sud et en partie dans les périmètres de protection rapprochée des captages 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

- La zone AUE correspond à une extension de la zone d'activités du Larzat.

> Principaux objectifs

A court/moyen terme :

- Accueil d'activités économiques dont industrielles.

> Principales traductions règlementaires

A terme, l'ensemble, la zone AUE se caractérisera par :

- Des règles autorisant les activités économiques ;
- Une interdiction des nouveaux logements ;
- Des règles autorisant les constructions et installations à vocation industrielle ;
- Une hauteur importante.

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

> Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites

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

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

- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt liées aux occupations et utilisations des sols admises dans la zone.
- La réfection et l'extension limitée à 20% de la surface de plancher existante des habitations existantes.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 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

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

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.

> 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 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 du service d'assainissement de la Communauté d'Agglomération de Montpellier applicable à la commune de Villeneuve-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 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

1) Taille des parcelles au regard de la filière Eau Potable :

- Non réglementée pour toutes les constructions admises dans la zone qui sont raccordées sur les réseaux publics d'eau potable,
- Réglementée, pour toutes les constructions admises dans la zone, qui ne sont ou ne peuvent pas être raccordées aux réseaux publics d'eau potable. La superficie de terrain correspondant à une maison d'habitation existante, devra être adaptée pour permettre la mise en place et le bon fonctionnement d'une filière d'Assainissement Non Collectif conforme à la réglementation en vigueur, sans créer de nuisances ou de pollution au forage ou captage d'eau destinée à la consommation humaine.

2) Taille des parcelles au regard de la filière Eaux Usées

Non réglementée pour :

- Toutes les constructions admises dans la zone qui sont raccordées ou raccordables sur les réseaux publics d'assainissement,
- Les extensions des bâtiments existants non raccordés et non raccordables sur les réseaux publics d'assainissement, si ces extensions ne conduisent pas à accroître les surfaces de plancher existantes.

Réglémentée pour :

- Toutes les constructions existantes dans la zone, qui ne sont ou ne peuvent pas être raccordées aux réseaux publics d'assainissement. La superficie de terrain correspondant à une maison d'habitation existante, devra être de 1500 m² minimum pour permettre la mise en place et le bon fonctionnement d'une filière d'Assainissement Non Collectif conforme à la réglementation en vigueur.

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

Les 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.

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.

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 réglémentée 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 constructions1) 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.

> 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.

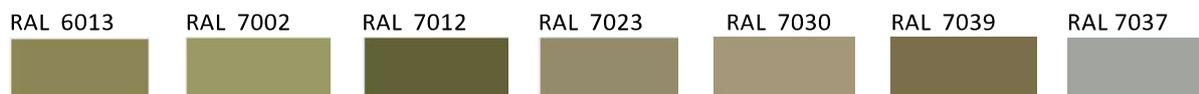
Les constructions doivent respecter les règles suivantes :

1) Façades

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 (cf. : nuancier ci-dessous) 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.

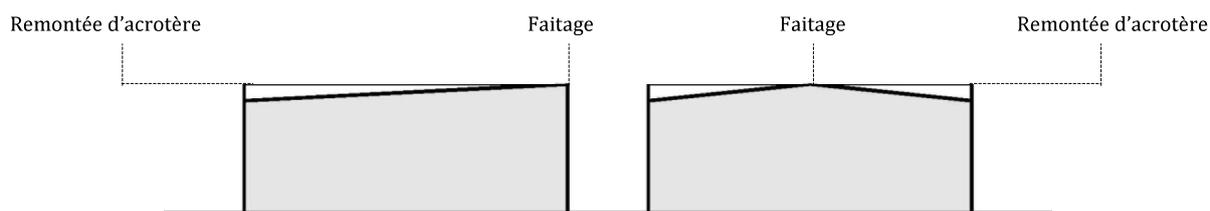
Les autres éléments métalliques (structures techniques, clôtures, etc.) et les menuiseries extérieures doivent également respecter ce nuancier et s'harmoniser avec les teintes choisies pour les façades.

2) Toitures

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

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).



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.

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.

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.

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 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 m² de surface de plancher.
- Des aires dédiées au stationnement sécurisé des deux roues doivent être prévues à raison de 0,8 m² pour 60 m² de surface de plancher, sans être inférieures à 6 m².

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).

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 locale⁸ 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)

Le coefficient d'occupation du sol maximal applicable est fixé à **0,5**.

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

⁸ Se référer au référentiel de l'habitat durable joint en annexe du PLU (pièce Vd)