
C - Justification des orientations du PADD

et des dispositions du PLU

Le présent chapitre du rapport de présentation a pour objectif d'expliquer et de justifier les différents choix stratégiques et opérationnels retenus dans le cadre du PLU. Il s'attache ainsi à :

- expliquer les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (sur la base des enjeux mis en exergue par le diagnostic) et leur transcription spatiale et réglementaire (exposé des motifs de la délimitation des zones et des règles qui y sont applicables sur la base des grandes orientations du PADD) ;
- exposer les évolutions apportées par rapport au POS de décembre 2009 (3^{ème} révision simplifiée) et les justifier ;
- exposer les motifs des orientations particulières d'aménagement du secteur de Bourbouissou et du secteur de Meyrargues ;
- justifier de la compatibilité du PLU avec les dispositions des documents de planification et de gestion communautaires (Schéma de Cohérence Territoriale, Programme Local de l'Habitat, Plan de Déplacements Urbains de la Communauté d'Agglomération de Montpellier), ainsi qu'avec le SDAGE Rhône-Méditerranée.

1 – Explication des orientations du PADD et de leur transcription spatiale et règlementaire

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune de VENDARGUES s'articule autour de quatre axes majeurs, définis sur la base des enjeux mis en exergue par le diagnostic communal :

- Promouvoir un développement démographique maîtrisé et équilibré.
- Equilibrer le développement communal entre réinvestissement urbain et extension urbaine.
- Améliorer le fonctionnement urbain dans un souci de mise en relation des quartiers.
- Préserver et mettre en valeur les espaces naturels et agricoles de la commune.

1.1 - Axe 1 : Promouvoir un développement démographique maîtrisé et équilibré

▪ Constat

Jusqu'au début des années 2010 :

- un net ralentissement de la croissance démographique, essentiellement dû à l'ancienneté du POS et au manque de disponibilités foncières d'une part, au retard pris par le lancement de la Zone d'Aménagement Concerté Pompidou d'autre part (révision simplifiée n°2 du POS engagée en Novembre 2003 et approuvée plus de 3 ans et demi plus tard, en juillet 2007).
- en corollaire, un ralentissement sensible de la construction neuve et un vieillissement de la population en place, en l'absence d'un renouvellement suffisant des générations.
- un parc de logements insuffisamment diversifié et peu adapté à la demande des jeunes ménages (parc de grande taille) et des ménages modestes (insuffisance du parc locatif et notamment du parc locatif social composé de 152 logements au 1^{er} janvier 2011 soit un taux d'équipement de 6,5%, bien inférieur à l'objectif de 20% fixé par la loi SRU).

La production des dernières années est venue bousculer ce constat avec :

- depuis 2009, une relance de la construction neuve et donc du développement démographique de la commune grâce à la réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté Pompidou et, plus récemment de la Résidence Hermès (PROVALIM), programmes qui représentent à eux seuls plus de 450 logements, soit environ 1 000 habitants supplémentaires.
- une diversification du parc de logements et une accélération de la production de logements locatifs sociaux : 86 logements financés sur la période 2008-2010.

▪ Orientations et transcription au PLU

Ce premier axe se décline en trois orientations qui trouvent leur expression tant au plan de zonage qu'au règlement du PLU.

- **Favoriser une croissance démographique modérée et progressive, sur la base d'un taux de croissance annuel moyen de l'ordre de 2,1%.** La population de VENDARGUES, estimée à 6 500 habitants fin 2013 (à l'achèvement de la ZAC Pompidou et de la Résidence Hermès) devrait ainsi atteindre 7 300 habitants en 2020, 8 000 habitants en 2025 et près de 8 900 habitants en 2030.

Pour répondre à cet objectif de maîtrise et de progressivité, le développement communal sera phasé avec :

- à court terme, **l'opération d'aménagement d'ensemble de Bourbouissou sur 9,2 ha.** Le secteur de Bourbouissou est classé en secteur II AU1 au PLU, défini comme un secteur dont l'urbanisation devra être compatible avec l'orientation d'aménagement portée au PLU et respecter une densité minimale de construction de 25 logements ou 2 500 m² de surface de plancher à l'hectare.

- à plus long terme, **l'opération d'aménagement d'ensemble de Meyrargues**. Ce secteur de 37,5 ha, est classé en zone AU0 au PLU. Il est en l'état inconstructible et ne pourra être ouvert à l'urbanisation que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble compatible avec l'orientation figurant au PLU et après adaptation de celui-ci (modification voire révision simplifiée ou tout autre procédure qui pourrait s'y substituer).

Cette progressivité du développement permettra à la fois une meilleure intégration des nouveaux arrivants et un phasage des équipements publics nécessaires.

- **Maintenir une structure équilibrée de la population** (en âge, taille et profil socio-professionnel des ménages).
- **Favoriser une diversification de l'offre de logements**, et notamment renforcer l'offre locative sociale et l'accès abordable pour les jeunes ménages, conformément aux orientations du PLH 2007-2012, du futur PLH 2013-2018 et aux obligations de la commune au titre de l'article 55 de la Loi SRU.

L'article 2 des zones UA, UC, UD (exception faite des secteurs UD5 et UD6) **et II AU** impose ainsi à tout projet à destination d'habitation de 1 800 ou plus de 1 800 m² de surface de plancher d'affecter 15% (en UA) voire 30% (sur les autres zones et secteurs concernés) au moins de cette surface de plancher à des logements locatifs sociaux. En cas d'opération d'aménagement d'ensemble (ZAC, lotissement...), cette obligation s'applique de manière globale à l'ensemble du programme de logements de l'opération.

Les zones UD5 et UD6 ne sont pas soumises à cette obligation, s'agissant de zone à vocation d'équipements publics ou de services et commerces.

Le règlement du PLU favorise par ailleurs les formes urbaines plus denses, économiquement plus adaptées à la production de logements sociaux : collectifs en R+2+ attique en secteur UD4 dit de réinvestissement urbain, en secteur II AU1 de Bourbouissou et en secteur II AU2 de Meyrargues / RD 613 ; collectifs en R+2 en UD2 et UD3c (secteur d'habitat collectif de la ZAC Pompidou) ; habitat individuel jumelé ou groupé en UC et sur les autres secteurs UD.

1.2 - Axe 2 : Equilibrer le développement communal entre réinvestissement urbain et extension urbaine

▪ Constat

- Un développement urbain fortement consommateur d'espace : une tâche urbaine de près de 340 hectares, soit plus du tiers de la superficie communale totale.
- Des potentialités de réinvestissement urbain importantes tant en centre ancien (parc vacant, bâti agricole non utilisé, îlots dégradés) qu'à ses franges (emprises de faible qualité résidentielle en bordure de RD 613 mais aussi quartiers pavillonnaires de faible densité).

▪ Orientations et transcription au PLU

- ➔ **Favoriser une évolution maîtrisée du centre bourg dans un double objectif de renforcement de la centralité existante et de préservation de son identité bâtie.** Il s'agit de doter le centre bourg d'un règlement permettant à la fois :
- de préserver les caractéristiques architecturales et urbaines qui en font l'identité ;
 - d'autoriser des opérations de réinvestissement urbain plus complexes (opérations de démolition / reconstruction d'îlots dégradés).

Le règlement de la zone UA (15,7 ha) a de ce fait été renforcé pour mieux préserver les caractéristiques urbaines (implantations, hauteurs, volumes, espaces libres) et architecturales (matériaux) du centre ancien :

- Maintien du principe général de front bâti continu à l'alignement de la voie : implantation (sauf exceptions) à l'alignement de la voie et en ordre continu d'une limite séparative latérale à l'autre dans une première bande de 15 mètres par rapport à la voie.
- Préservation des espaces libres, cours, jardins... avec une limitation de l'emprise au sol des constructions à 80% de la surface du terrain d'assiette.
- Limitation de la hauteur générale des constructions à 9,00 m à l'égout et R+2 ;
- Préservation des éléments architecturaux remarquables : éléments de modénatures et décors d'origine (trompe l'œil, chaînes d'angle, bandeaux, décors peints...), encadrement de baies en pierre, ouvertures cintrées des remises, menuiseries anciennes....
- Respect des matériaux et des techniques traditionnelles : toitures en tuiles canal ou similaires, de pente comprise entre 24 et 33% par rapport à l'horizontale ; façades enduites, exception faite des façades en pierre de taille à joints minces qui resteront découvertes ; respect des proportions plus hautes que larges des ouvertures ; interdiction des volets en Z ou des volets autres que ceux en bois ou présentant un aspect similaire au bois ; garde-corps en métal de forme et dessin simples (interdiction des barreaux torsadés, grilles andalouses, volutes et balustres) ; chenaux et chutes d'eaux pluviales mats, en zinc préférentiellement....
- Interdiction des terrasses en décaissé de toitures.
- Réglementation des devantures commerciales : respect de l'ordonnancement des façades et des limites séparatrices entre immeubles dans le cas d'une vitrine courant sur plusieurs immeubles ; intégration des coffres des grilles et volets de protection dans la façade.

Mais le règlement de la zone UA intègre également un certain nombre de dispositions visant :

- **d'une part à permettre une adaptation des techniques et matériaux traditionnels, notamment dans le cas de réhabilitations** : il est ainsi prévu que l'utilisation de matériaux modernes de qualité (bardage bois naturel, menuiseries en aluminium laqué, volets roulants...), la création d'ouvertures de proportions différentes des ouvertures traditionnelles (baies vitrées....) puissent être autorisées sur les façades arrières ne s'ouvrant pas directement sur la voie ou l'espace public.

Pour améliorer la qualité résidentielle des constructions denses du centre bourg, les terrasses en ouverture de toiture, communément appelées « terrasses tropéziennes », sont désormais explicitement autorisées sous réserve toutefois que leur emprise ne dépasse pas 30% de la surface du dernier étage et qu'elles soient situées en retrait de du bord de la toiture côté façade et des pignons d'au moins un mètre.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont également autorisés sous réserve d'être intégrés à la toiture et de ne pas dépasser un tiers de la surface de la toiture du bâtiment concerné.

- **d'autre part à faciliter la réalisation d'opérations lourdes de réinvestissement en centre ancien** dont on sait que l'équilibre financier est souvent très fragile compte tenu des coûts d'acquisition et de travaux élevés. Des dérogations aux règles d'implantation, de limitation de l'emprise au sol et de hauteur (rehaussée à R+2+attique et 11,50 m à l'égout) sont ainsi prévues pour les projets portant sur la totalité d'un îlot ou sur une portion d'îlot de superficie supérieure ou égale à 2 500 m².

➔ **Favoriser une densification mesurée des secteurs d'habitat pavillonnaire (zone UC de 53,8 ha et secteurs UD1 de 63,2 ha et UD2 de 2,9 ha)** tout en maîtrisant les effets sur la qualité résidentielle des quartiers concernés.

Cette densification mesurée est notamment favorisée par :

- la suppression de toute superficie minimum de terrain constructible, conformément à l'article R. 123-9 du Code de l'Urbanisme ;
- une diminution du retrait imposé le long des cheminements piétonniers et des espaces verts publics de 5 à 3 m ;
- une diminution du retrait minimum par rapport aux limites séparatives de 4 m à 3 m (la règle $L \geq H/2$ étant maintenue) ;
- la possibilité de déroger aux règles générales d'implantation (par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives) dans le cas de maisons jumelées (sur 2/3 au moins de leur épaisseur) ;
- la possibilité d'implanter en limite séparatives les constructions annexes ou parties de construction, dans la limite toutefois de 3,50 m de hauteur mesurée sur la limite séparative et d'une longueur de 10 m sur la limite (ou les limites contiguës) ;
- l'augmentation du Coefficient d'Occupation des Sols, porté à 0,40 en UD1 et UD2.

La réglementation de l'emprise au sol des constructions vient en outre assurer une maîtrise de l'imperméabilisation des sols : elle est désormais fixée graduellement en fonction des typologies bâties à 50% de la superficie du terrain d'assiette en zone UC , 60% en UD1 et 80% en UD2.

Le PLU affirme par ailleurs la vocation d'espace public du complexe sportif G. Didès qui par sa localisation au cœur de la zone bâtie, joue un rôle paysager et social extrêmement important ; l'ensemble du complexe est ainsi classé en **secteur UD6 (5,3 ha)** dont le règlement n'autorise que les équipements publics ou d'intérêt collectif.

➔ **Favoriser le réinvestissement des espaces déqualifiés en bordure de la RD 613, en lien avec le projet de requalification de cette voie en avenue urbaine :**

- **Délimitation en façade Nord de la RD 613 d'une bande dite de réinvestissement urbain UD4 de 4,9 ha**, autorisant des projets de construction venant structurer fortement l'espace public, en miroir du futur quartier de Meyrargues.

Ce secteur UD4 est ainsi doté d'un règlement autorisant une densité bâtie nettement supérieure à celle des quartiers pavillonnaires traditionnels :

- Emprise au sol maximale de 80% ;
- Hauteur absolue maximale de 11,50 m à l'égout et R+2+attique ;
- Front bâti structurant mais non linéaire : 50% au moins du linéaire de façade des constructions devra en effet être implanté à l'alignement actuel ou futur de la RD 613 (avec toutefois un recul de 10 m imposé en limite du futur giratoire Garibaldi de façon à aménager une entrée de ville de qualité) ;
- COS de 2,0.

- **Délimitation sur les parcelles déjà bâties en limite Sud de la RD 613, d'un secteur II AU2 de 1,8 ha également dit de réinvestissement urbain.** Ce secteur, insuffisamment équipé, ne pourra être requalifié que dans le cadre d'une opération d'ensemble, compatible avec l'orientation d'aménagement portée au PLU. Hormis cette condition, son règlement est similaire à celui du secteur UD4 auquel il fait face :
 - Emprise au sol maximale de 80% ;
 - Hauteur absolue maximale de 11,50 m à l'égout et R+2+attique ;
 - Implantation en recul minimum de 5 m par rapport au domaine public le long de la RD 613 et surlargeurs au niveau des carrefours ;
 - COS de 2,0.

- **Requalification de la Zone Industrielle du Salaison** dans un objectif d'optimisation foncière et d'amélioration des espaces et emprises publiques.
Le règlement **du secteur UE2a (139,1 ha)** reprend notamment en compte les orientations du projet de requalification porté par la Communauté d'Agglomération de Montpellier avec :
 - l'inscription de deux emplacements réservés : le premier le long de l'ancienne Route de Sommières, destiné à améliorer l'accessibilité et les déplacements (dont les déplacements doux) ; le second le long du Salaison afin d'y aménager un espace public jouant également le rôle d'espace tampon entre les activités implantées sur la partie Sud de la zone industrielle et les quartiers pavillonnaires du Crès ;
 - l'obligation d'implantation des constructions en recul minimum des de 25 mètres de la limite du secteur UE2a2 correspondant à la limite communale du Crès entre la RD 65 et la rivière du Salaison.
 - la limitation de la hauteur des constructions à 15 m sur la périphérie de la zone (**secteur UE2a1**) de façon à limiter les nuisances pour les riverains.

- **Mutation qualitative de la façade de la Zone Industrielle du Salaison sur la RD 613.**
Le règlement de ce secteur, classé en **secteur UE2b (17,1 ha)** par le PLU, n'autorise que les activités plus qualitatives de type équipements publics ou d'intérêt collectif, activités commerciales et artisanales (relevant le cas échéant du régime des installations classées soumises à déclaration), bureaux et hébergement hôtelier.
La hauteur des bâtiments y est limitée à 12 m et leur implantation calée à 30 m de l'axe de la RD 613 de façon à permettre l'aménagement d'une entrée de ville paysagée.

➤ **Structurer le développement urbain de la commune autour des trois portes d'entrée :**

- **Achèvement de l'urbanisation du « triangle communal » avec le classement en secteur IIAU 1 des 9,2 ha de Bourbouissou.** L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur est conditionnée à la réalisation d'une opération d'ensemble unique, compatible avec l'orientation d'aménagement portée au PLU, respectant un seuil de densité bâtie minimum de 25 logements ou 2 500 m² de surface de plancher par hectare et affectant 30% au moins des programmes de logements à des logements locatifs sociaux.

- **Délimitation d'une zone d'extension future à moyen / long terme AU0 sur la partie Est de Meyrargues en greffe sur le village de VENDARGUES et sur le futur giratoire Garibaldi.** D'une emprise de 38,3 hectares, cette zone correspond à la seconde phase du développement communal ; elle ne pourra être ouverte à l'urbanisation que dans le cadre d'une opération d'ensemble, après adaptation du PLU (par modification, révision simplifiée ou toute autre procédure s'y substituant).

1.3 - Axe 3 : Améliorer le fonctionnement urbain dans un souci de mise en relation des quartiers

▪ Constat

- Un secteur résidentiel enserré par des infrastructures routières qui servent de bretelles d'accès à l'A9 (RD 65) ou de pénétrantes vers Montpellier (RD 610 et RD 613) ; en parallèle des secteurs extérieurs qui vont dans les prochaines années, évoluer : futur quartier de Meyrargues au Sud de la RD 613, pôle de loisirs du Bois de Saint Antoine à l'Est de la RD 65, passage de la ligne de tram-train et future gare au Nord de la RD 610.
- Des infrastructures à caractère routier qui ne prennent pas en compte l'environnement urbain de la voie, avec des problématiques fortes de sécurité (au niveau des carrefours et des traversées), mais aussi de nuisances (sonores, olfactives...) pour les riverains.
- Des projets d'infrastructures routières qui vont dans les prochaines années profondément modifier la situation actuelle et qu'il convient donc de prendre en compte : prolongement du LIEN vers l'A9 et requalification de la RD 65 en boulevard urbain, doublement de l'A9 et restructuration de l'échangeur, création d'un barreau de liaison RD 65 / LIEN, déviation de la RD 613 et requalification de la RD actuelle en avenue urbaine dans la traversée de VENDARGUES.
- Un réseau de desserte interne à la zone urbaine, peu hiérarchisé et un manque de lisibilité des parcours.
- Des entrées de ville insuffisamment lisibles.
- Une amélioration du réseau cyclable en application du Schéma communal de circulations douces.

▪ Orientations et transcription au PLU

➤ Reconnecter physiquement le bourg de VENDARGUES avec le reste du territoire communal :

- **Hiérarchisation du réseau de voirie et affirmation des connexions.** Les schémas d'aménagement des futurs quartiers de Bourbouissou et de Meyrargues sont largement fondés sur la nécessité de connecter leurs réseaux de desserte interne aux voies existantes.

Le schéma de desserte interne de Bourbouissou s'organise ainsi autour de deux accès, le premier à l'Ouest sur la RD 610, le second à l'Est sur la RD 65. Des connexions directes sont par ailleurs prévues au Sud avec le quartier pavillonnaire de la Devèze, en prolongement de la rue Joseph Roumanille et de la rue des Bourbouissous.

Le schéma d'aménagement de Meyrargues développe quant à lui l'idée d'un réseau viaire rayonnant qui vient se greffer sur la RD 613 (notamment au niveau du futur giratoire Garibaldi) et sur les voies d'accès au village.

- **Traitement qualitatif des entrées majeures de la commune** en cohérence avec le projet de requalification de la RD 610 et de la RD 613 et l'aménagement du futur giratoire Garibaldi.

➔ **Requalifier la RD 610 en lien avec le tissu urbain environnant et le projet train tram :**

Le PLU délimite en bordure de la RD 610 :

- **un secteur V AU1 de 4,1 ha, à vocation d'activités touristiques et de loisirs, sur l'emprise du Petit Paradis** ; ce secteur constitue un espace tampon entre la RD 610 et le futur quartier de Bourbouissou et contribue à la qualité de l'entrée de ville.
- **un secteur UD5 de 3,2 ha, à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif mais aussi de services et commerces, autour de la gare récemment rachetée par la commune.** L'enjeu est double : redonner vie à un secteur aujourd'hui largement laissé à l'abandon et préserver l'avenir, dans la mesure où ce secteur se retrouvera, dans les années futures, en prise directe avec la desserte train – tram. Pour cette raison, le règlement du PLU n'autorise qu'une extension limitée des constructions qui, s'agissant de la gare, devra se faire dans le respect de l'identité du bâti existant.

➔ **Requalifier les abords de la RD 613 en cohérence avec le projet d'avenue urbaine :**

Le projet de requalification de la RD 613 en avenue urbaine est largement pris en compte :

- tant par le règlement des deux secteurs de réinvestissement urbain UD4 et II AU2 qui le bordent (maîtrise des implantations et des hauteurs) ;
- que par le schéma d'aménagement de Meyrargues.

➔ **Mettre en œuvre le Schéma de circulations douces :**

Le règlement du PLU impose sur l'ensemble des zones urbaines ou d'extension urbaine :

- une prise en compte systématique des continuités piétonnes et cyclables ;
- des obligations en matière de stationnement des deux roues non motorisés dans les immeubles de logements collectifs, les bureaux et les équipements publics, conformément à la Loi n°22010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement.

Le schéma d'aménagement de Bourbouissou prévoit par ailleurs la création d'une voie verte sur l'emprise de l'ancienne voie ferrée ; ce cheminement doux réservé aux vélos et aux piétons pourra se prolonger côté Ouest jusqu'à la gare train – tram, et côté Est jusqu'à l'espace sportif et de loisirs de la Cadoule et du Bois de Saint Antoine.

1.4 - Axe 4 : Préserver et mettre en valeur les espaces naturels et agricoles de la commune

▪ **Constat**

- Un développement futur sur des terrains à vocation agricole (secteur de Meyrargues).
- Une composante agricole certes en recul (seulement 4 exploitants sur la commune), mais dont la pérennité doit être assurée dans le cadre d'une réflexion plus large sur l'agriculture péri-urbaine.

- Des espaces de garrigues Nord qui a terme constitueront, avec les berges de la Cadoule et le parc Saint Antoine, les derniers espaces naturels de la commune.

- **Orientations et transcription au PLU**

- **Mettre en valeur l'espace naturel du Bois de Saint Antoine et des berges de la Cadoule en tant qu'espace de loisirs et de promenade :**

- **Délimitation sur le Bois de Saint Antoine d'un secteur naturel à vocation d'équipements publics sportifs et de loisirs, Ne de 44,6 ha.**
- **Préservation de la coulée verte de la Cadoule** par le classement de la ripisylve en Espaces Boisés à Conserver (EBC).
- **Protection stricte des espaces agricoles de la plaine de la Cadoule**, en raison de leur forte sensibilité paysagère : **classement des 56,4 ha de la plaine de la Cadoule en secteur Ap**, interdisant toute construction nouvelle y compris nécessaire à l'activité agricole ; **seule l'emprise des jardins familiaux fait l'objet d'un classement spécifique Nj (0,44 ha)** dont le règlement n'autorise que les abris de jardin et un local commun.

- **Renforcer la protection des espaces forestiers du Nord de la commune et inscrire un espace tampon le long de la RD 610 :**

- **Délimitation d'un secteur à vocation d'hébergement touristique et de loisirs en arrière de la RD 610** : classement en **secteur VAU 2 de quelques 4,9 ha** entre la Route de Teyran et System U.
- **Extension limitée de la zone artisanales des Routous** : délimitation d'un **secteur IV AU2 à vocation d'activités artisanales de 4,2 ha**, dont la constructibilité est conditionnée à la mise en œuvre d'une opération d'ensemble.
- **Intégration des quelques constructions existant à l'arrière de la RD 613 en un secteur Nh dit de constructibilité limitée de 3,3 ha** ; le règlement de ce secteur n'autorise en effet qu'une extension maximum de 20 m² des maisons d'habitation existantes.
- **Classement en zone naturelle N des espaces Nord de la commune, exception faite de deux secteurs agricoles A**, le premier dans le secteur de la Plaine de Bannières, le second au lieu-dit Les Fourques. Notons que ces deux secteurs, représentant une surface totale de 72,9 ha, étaient antérieurement classés en zone naturelle ND du POS ; il s'agit donc de deux nouveaux secteurs ouverts aux constructions nécessaires à l'activité agricole (bâtiments d'exploitation et habitation de l'exploitant dès lors que la présence permanente de celui-ci est nécessaire à l'exploitation).
- **Maîtrise de la constructibilité en zone agricole** (secteurs Nord de Bannières et des Fourques, secteur Sud de Meyrargues). Il s'agit à la fois de maîtriser au mieux le risque de mitage des terres agricoles en encadrant strictement les possibilités de construction, mais également de permettre le fonctionnement voire l'installation de nouvelles exploitations agricoles sur des secteurs à potentialités.

2 - Présentation détaillée des évolutions du zonage et du règlement du PLU

2.1 – Principes généraux

▪ Le passage du POS du PLU

Le passage de POS en PLU se traduit par un certain nombre d'évolutions fondamentales :

- **La dénomination des zones a été modifiée** ; conformément aux articles R. 123-4 et suivants du Code de l'Urbanisme, le PLU délimite désormais quatre types de zones : les zones urbaines U, les zones à urbaniser AU, les zones agricoles A et les zones naturelles N.

POS	PLU
Zones U	Zones U : zones urbaines
Zones NA	Zones AU : zones à urbaniser
Zones NC	Zones A : zones agricoles
Zones ND	Zones N : zones naturelles

- **Seules neuf destinations de construction peuvent désormais être réglementées par le PLU** ; il s'agit des neufs destinations figurant à l'article R. 123-9 du Code de l'Urbanisme à savoir : les constructions à destination d'habitation, d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerces, d'artisanat, d'industrie, d'exploitation agricole ou forestière, d'entrepôt et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- **Enfin, le règlement du PLU comporte désormais 14 articles, contre 15 dans le POS** ; l'article 15 relatif au dépassement de COS a été supprimé (article R. 123-9 du Code de l'Urbanisme).
Le contenu des articles 1 et 2 a été modifié : l'article 1 liste désormais les occupations et utilisations du sol interdites (ancien article 2 du POS) tandis que l'article 2 liste les occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions.
La réglementation de l'article 5 relatif à la superficie minimum des terrains constructibles est par ailleurs strictement encadrée : il n'est plus possible de fixer une superficie minimum que lorsque cette règle est justifiée soit par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif (sur les secteurs de la commune non desservis par le réseau collectif d'assainissement) soit par la préservation de l'urbanisation traditionnelle ou de l'intérêt paysager de la zone concernée.

▪ Les nouvelles dispositions communes à plusieurs zones du PLU

Le PLU intègre les adaptations apportées au POS au cours des dernières années par la 7^{ème} et 8^{ème} modifications et par les 3 révisions simplifiées successives.

De nouvelles dispositions ont été ajoutées, dont certaines concernent plusieurs zones du PLU :

- **En matière de risque** : Sont rappelés au « Titre I – Dispositions générales » du règlement :
 - les dispositions applicables en zone rouge R et en zone bleue Bp du PPRI « Bassin versant du Salaison » ;
 - les dispositions applicables en zones de risque ruissellement identifiées par le Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial pour le centre ville de Vendargues (Ginger, janvier 2011) ;
 - les obligations en matière de débroussaillage définies en application de l'article L. 322-3 du Code forestier et de l'arrêté préfectoral n°2004-01-907 du 13 avril 2004 modifié le 7 mars 2005, relatif à la prévention des incendies de forêts ;
 - l'existence d'un risque de retrait / gonflement des argiles ;
 - les textes réglementaires au risque sismique.
- Le chapeau introductif de chaque zone rappelle les risques naturels existants et renvoie aux annexes spécifiques établies pour chacun de ces risques : risque inondation (Annexe 6.1.4 - PPRI Bassin versant du Salaison), risque ruissellement pluvial (Annexe 6.7 – Annexe Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial) ; risque retrait-gonflement des argiles (Annexe 6.8) et risque sismique (Annexe 6.9).
- **En matière de nuisances sonores** : le chapeau introductif de chaque zone précise, le cas échéant, qu'elle est incluse dans un des secteurs affectés par le bruit délimités de part et d'autre de la RD 613, de la RD 610 et de la RD 65 par l'arrêté préfectoral n°2007-01-1066 du 1^{er} juin 2007 relatif à la voirie des communes de moins de 10 000 habitants de l'arrondissement de Montpellier ou de part et d'autre de l'A9 par l'arrêté préfectoral n° 2007-01-1065 portant classement sonore des autoroutes dans le département de l'Hérault.
- **En matière de piscines et de terrasses** : les règles d'implantation des piscines ne dépassant pas 0,60 m par rapport au terrain naturel et des terrasses non couvertes, réalisées en continuité de la construction principale et ne dépassant pas 0,60 m par rapport au terrain naturel, sont adaptées de façon à en permettre la réalisation, y compris sur des terrains de petites dimensions.
- **En matière de logement social** : l'article 2 du règlement des zones UA, UC, des secteurs UD1, UD2, UD3 et UD4 et des secteurs II AU1 et II AU2 impose à tout projet à destination d'habitation comportant 1 800 ou plus de 1 800 m² de surface de plancher, d'affecter au moins 15% (en UA) ou 30% (sur les autres zones et secteurs) de cette surface de plancher à des logements locatifs sociaux. En cas d'opération d'aménagement d'ensemble (ZAC, lotissement...), cette obligation s'applique de manière globale à l'ensemble du programme de logements de l'opération. Les zones UD4 et UD5 ne sont pas soumises à cette disposition, ne s'agissant pas de zones à vocation d'habitat.
- **En matière d'accès et de voirie** : les articles 3 et 4 du règlement des zones urbaines UD et de la zone extension urbaine II AU sont désormais rédigés de manière quasi identique concernant notamment les voies nouvelles en impasse, les cheminements doux.....

- **En matière de réseaux** : l'article 5 du règlement de l'ensemble des zones urbaines et d'extension urbaine, des zones agricoles et naturelles a été rédigé sur la base des prescriptions de la Communauté d'Agglomération de Montpellier concernant les raccordements aux réseaux d'assainissement et d'eau potable.
Le recours à l'assainissement autonome n'est plus autorisé qu'en zone agricole A (construction nouvelle, reconstruction ou extension de constructions existantes) et en zone naturelle N (reconstruction après sinistre, voire extension limitée d'habitation existante en Nh ou encore construction neuve d'équipements publics à vocation sportive et de loisirs en zone Ne).
- **En matière d'eau pluviales** : le règlement du PLU impose désormais la mise en œuvre de dispositifs de compensation à l'imperméabilisation, dimensionnés sur la base de la réglementation en vigueur à la date de dépôt de la demande d'autorisation. Pour les parcelles de surface supérieure à 1 500 m² et dont le coefficient d'imperméabilisation est supérieure à 40%, des techniques de rétention à la parcelle doivent être mises en place (stockage en citerne, toits stockants, stockage en structure réservoir poreuse voire bassin de rétention sec pour les parcelles de surface supérieure à 2 500 m²).
Dans le cadre d'opérations d'ensemble (en UC, UD, II AU), les dispositifs de rétention seront dimensionnés à l'échelle de l'ensemble de l'opération, le cas échéant au travers d'un dossier Loi sur l'Eau.
- **En matière d'énergies renouvelables** : l'article 4 de l'ensemble des zones urbaines et d'extension urbaine préconise le recours aux énergies renouvelables, sous réserve de la prise en compte de la préservation du paysage naturel et urbain. Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont ainsi autorisés en toiture à condition d'être intégrés à la couverture ou masqués par un acrotère de hauteur suffisante.
- **En matière d'installations et de constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** : le règlement prévoit que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif puissent déroger aux règles générales d'implantation. Il s'agit notamment des installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exemples : poste de transformation EDF, abri conteneurs déchets...).
- **En matière de stationnement** : les dispositions générales relatives au stationnement des véhicules (dimensionnement des places de stationnement ; modalités de calcul du nombre de places ; obligations dans le cas d'opérations de réhabilitation, de changement de destination ou extension....) sont intégrées à l'article 7 du Titre I – Dispositions générales du règlement, afin d'alléger la rédaction de l'article 12 de chaque zone. Par ailleurs des obligations en matière de stationnement des roues non motorisés sont introduites au règlement de chaque zone, conformément au Code de la Construction et de l'Habitation.

- **Les indications portées au document graphique du PLU**

Outre les espaces boisés définis à l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme et les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, ont été reportés au plan de zonage du PLU :

- les secteurs d'application de l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme (bande inconstructible de 75 m de part et d'autre de la RD 65, de la RD 68 et de la RD 610, de 100 m de part et d'autre de l'A9 hors espaces urbanisés) ;

- les secteurs où, en application du 16° de l'article L. 123-1-5, au moins 15% (en UA) et au moins 30% (en UC, UD1, UD2, UD3, UD4, IIAU1 et IIAU2) des programmes de logements de 1 800 m² ou plus de 1 800 m² de surface de plancher doivent être affectés à des logements locatifs sociaux.
- les zones de risques délimitées par le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) « Bassin versant du Salaison » approuvé par arrêté préfectoral en date du 14 Août 2003.

2.2 - Evolution du zonage et du règlement par zone

Nous détaillons ci-après les principales évolutions apportées au règlement et au zonage du PLU, en complément des évolutions règlementaires plus générales exposées ci-avant.

▪ Les zones urbaines dites zones U

Les zones urbaines sont repérées sur les documents graphiques du PLU par un sigle commençant par la lettre «U». Peuvent être classés en zones urbaines, les secteurs déjà urbanisés de la commune et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

- la zone UE à vocation d'activités incluant six secteurs distincts en fonction de leur vocation industrielle, artisanale, commerciales et / ou de bureau : UE1, UE2, UE3, UE4, UE5 et UE6.

Zone UA

La zone UA correspond à la partie la plus ancienne de VENDARGUES et au hameau de Meyrargues. Elle comprend essentiellement de l'habitat ainsi que des équipements publics, commerces, services et activités diverses de proximité. Les constructions, anciennes pour la plupart, sont généralement édifiées en ordre continu et à l'alignement des voies et emprises publiques.

Principales évolutions règlementaires

Le PLU se donne pour objectif de conforter l'identité du centre ancien, tout en offrant des possibilités de réinvestissement urbain notamment à l'échelle d'îlots.

Les principales évolutions règlementaires de la zone UA portent sur :

- l'interdiction des installations classées pour la protection de l'environnement, quel que soit le régime auquel elles sont soumises, mais aussi l'interdiction des activités artisanales importantes ; seules sont en effet désormais autorisées les constructions à destination d'activités artisanales ne dépassant pas 50 m² de surface de plancher, sous réserve qu'elles correspondent à une activité de proximité utile au quartier, qu'elles soient compatibles avec les infrastructures existantes et qu'elles puissent s'intégrer par leur volume ou leur aspect extérieur au milieu urbain. Il s'agit là de limiter les nuisances dans un secteur à vocation d'habitat (nuisances sonores, olfactives liées à l'activité elle-même, circulation de camions...).

- les accès et voiries : suppression des normes de gabarit imposées aux accès et aux voies par le POS (largeurs comprises entre 4 et 8 mètres en fonction du nombre de logements desservis) ainsi qu'aux impasses (longueur de 100 mètres maximum, rond-point giratoire de 20 m de diamètre au moins). Il n'est plus fait référence, concernant les accès et les voies, qu'aux seules prescriptions techniques du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département de l'Hérault et aux recommandations techniques de la Direction de la Prévention de la Gestion des Déchets de l'Agglomération de Montpellier, portées en annexe au règlement de PLU.
Les impasses sont désormais interdites, sauf impossibilité technique dûment justifiée notamment par la configuration et la taille des parcelles.
- les dérogations à la règle générale d'implantation à l'alignement : il s'agit en effet de prendre en compte non seulement le cas d'îlots ou de terrains de grande taille (îlots ou fraction d'îlots de plus de 2 500 m² de surface, terrains présentant une façade sur rue de plus de 20 mètres), mais aussi les cas où l'implantation en retrait de l'alignement permet de conserver un mur ancien en bordure de voie ou encore d'aligner la construction sur une construction existante située sur le même fond ou le fond voisin de façon à former une seule entité bâtie. Le règlement prévoit par ailleurs que les façades à l'alignement de la voie puissent présenter un retrait partiel pouvant servir de petit jardin, de courette ou de stationnement, à condition que ce retrait ne concerne pas plus de 30% du linéaire de façade.
- les dérogations à la règle générale d'implantation par rapport aux limites séparatives, dans la bande dite de constructibilité secondaire au delà des 15 premiers mètres par rapport à l'alignement : pour favoriser une certaine densification des arrières, il est ainsi prévu que pourront s'implanter en limite séparative (et non plus à H/2, minimum 4 mètres), les constructions ou parties de construction ne dépassant pas une hauteur de 3,50 m mesurée sur la limite séparative.
- la suppression des règles relatives à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle, pour ne pas contraindre exagérément la constructibilité de petites parcelles.
- l'emprise au sol : l'emprise au sol est désormais réglementée ; elle est limitée à 80% de la superficie du terrain de la construction (exception faite des petites parcelles de moins de 200 m² et à l'inverse des projets urbains portant sur un îlot ou une fraction d'îlot de plus de 2 500 m²), de façon à préserver les petits espaces de respiration (jardins, courettes...) qui sont une des caractéristiques du centre urbain.
- la hauteur des constructions : si la règle de base est une limitation des hauteurs à R+2 et 9,00 m à l'égout (équivalent aux 11,50 m au faîtage du POS), le règlement du PLU prévoit une rehausse des hauteurs autorisées dans le cas de projets d'aménagement portant sur un îlot ou une fraction d'îlot de plus de 2 500 m² ; il s'agit là de favoriser un meilleur équilibre des opérations de démolition – reconstruction complexes, en autorisant des constructions en R+2+attique et 11,50 m à l'égout. La respect du prospect $H \leq L \times 1,5$ et l'obligation faite au dernier niveau de s'implanter en recul de 45° par rapport au nu de la façade limitent fortement la visibilité de cet étage partiel supplémentaire.
- l'aspect extérieur des constructions ; l'article 11 a été totalement réécrit (aucune disposition spécifique ne figurait au règlement du POS) et l'accent mis sur la préservation et la restauration des éléments architecturaux anciens (traces ou éléments d'anciennes ouvertures, éléments de modénatures, ouvertures cintrées des remises, menuiseries anciennes...) et sur le respect des techniques et des matériaux traditionnels (enduits talochés ou frottassés, toitures en tuiles canal ou similaires, volets bois ou similaires...).
Sont ainsi interdits les matériaux dénaturants, tels que les volets à écharpes en Z, les grilles andalouses et les balustres, les climatiseurs sur console en façade, les paraboles en façade ou balcon.

Toutefois, afin d'améliorer la qualité résidentielle des constructions existantes tout en préservant l'image du centre ancien, le règlement s'est attaché à autoriser une évolution maîtrisée du bâti ancien. Sont ainsi autorisées : la création de terrasses en ouverture de toitures (communément appelées terrasses tropéziennes) sous conditions de surface et d'implantation, et l'utilisation de matériaux modernes de qualité (bardage bois naturel, menuiseries en aluminium laqué, volets roulants...) ou la création d'ouvertures de proportions différentes des ouvertures traditionnelles (baies vitrées...) sur les façades arrières ne s'ouvrant pas sur la voie ou l'espace public. De la même façon, en cas de construction neuve (opération de démolition / reconstruction notamment) ou d'extension d'une construction existante, une architecture plus contemporaine pourra le cas échéant être autorisée, sous réserve de présenter une conception harmonieuse avec le bâti traditionnel.

- le COS : le COS, limité à 2 au POS, n'est plus réglementé ; la constructibilité résulte désormais de la combinaison des règles de morphologie urbaine (implantation, emprise au sol et hauteur).

Evolutions du zonage

Le périmètre de la zone UA figurant au POS a été amputé sur une frange en façade de la RD 613 (secteur dit de réinvestissement urbain UD4) ; ses limites ont par ailleurs été ponctuellement adaptées pour inclure des bâtiments anciens, le plus souvent implantés à l'alignement.

Evolution des surfaces

	POS*	PLU
Zone UA	15 ha	15,7 ha

* surface peu fiable, en l'absence de SIG

Zone UC

La zone UC correspond à première extension du village, essentiellement composée d'habitat à dominante pavillonnaire de faible densité et d'équipements publics ou d'intérêt collectif ; elle inclut également le Mas du Salaison à la pointe Sud-Ouest du territoire communal.

La zone UC reprend globalement la délimitation de la zone UD du POS à l'exception notamment de l'emprise du complexe sportif au centre du village (classé en secteur UD6 au PLU) et de la façade sur la RD 613 (rattachées au secteur UD4 dit de réinvestissement urbain) ; elle inclut par contre le secteur NA3 de la Farigoule et le Mas du Salaison à la pointe Sud-Ouest du territoire communal.

Principales évolutions réglementaires

Le règlement du PLU a pour objectifs de préserver le caractère résidentiel de la zone UD tout en permettant une évolution maîtrisée du bâti.

Les principales évolutions du règlement de la zone UC portent sur :

- l'interdiction des installations classées pour la protection de l'environnement, quel que soit le régime auquel elles sont soumises, mais aussi l'interdiction des activités artisanales et industrielles de toute nature et de toute taille, ceci afin de préserver la qualité résidentielle des quartiers. Le PLU délimite en contrepartie une zone à dominante d'habitat (UD4) sur lesquelles les activités artisanales restent autorisées sous conditions.
- les accès et voiries : suppression des normes de gabarit imposées par le POS aux accès et aux voies (largeurs comprises entre 4 et 8 mètres en fonction du nombre de logements desservis) ainsi qu'aux impasses (longueur de 100 mètres maximum, rond-point giratoire de 20 m de diamètre au moins). Il n'est plus fait référence, concernant les accès, les voies et les impasses qu'aux seules prescriptions techniques du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département de l'Hérault et aux recommandations techniques de la Direction de la Prévention de la Gestion des Déchets de l'Agglomération de Montpellier, portées en annexe au règlement de PLU.
Le règlement rappelle par ailleurs les obligations en matière d'accessibilité de la voirie et des espaces publics aux personnes handicapées à mobilité réduite concernant le dimensionnement et les caractéristiques des trottoirs.
- la suppression de toute superficie minimum, conformément à l'article R. 123-9 du Code de l'Urbanisme. Pour rappel, le règlement du POS imposait aux parcelles une superficie minimum de 500 m².
- l'adaptation des règles d'implantation de façon à permettre une augmentation maîtrisée de la constructibilité des parcelles : diminution du retrait imposé le long des cheminements piétonniers et des espaces verts publics de 5 m à 3 m ; dérogation aux règles générales d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques en cas de maisons jumelées (sur 2/3 au moins de leur épaisseur) ; diminution du retrait minimum par rapport aux limites séparatives de 4 m à 3 m (la règle $L \geq H/2$ étant maintenue) et dérogation en cas de maisons jumelées (sur 2/3 au moins de leur épaisseur) ou de constructions ou parties de construction ne dépassant pas une hauteur de 3,50 m mesurée sur la limite séparative et une longueur de 10 m sur la limite (ou les limites contiguës).
- l'adaptation des règles relatives à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété : une dérogation à la règle générale de $L \geq H/2$, minimum 4 mètres, est introduite pour les remises et annexes ne dépassant pas 10 m² de surface de plancher et 4,00 m de hauteur totale.
- la réglementation de l'emprise au sol des constructions : l'emprise au sol des constructions est désormais fixée à 50% maximum de la superficie du terrain d'assiette dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols et de préservation du caractère aéré du quartier.
- la réglementation de l'aspect extérieur des constructions qui pourront être soit mimétiques par rapport à l'architecture locale (toitures en tuiles canal ou similaire, façades enduites...), soit plus contemporaines (toits terrasses, façades en bois ou béton architectonique...).

Evolutions du zonage

Evolution des surfaces

	POS *	PLU
Zone UD	55 ha	Voir infra
Zone UC		53,8 ha
Total des zones	55 ha	53,8 ha

* surfaces peu fiables, en l'absence de SIG

La zone UC du PLU couvre une superficie de 53,8 ha. La différence de surfaces entre la zone UD figurant au POS et la zone UC délimitée par le PLU s'explique essentiellement par :

- le classement en secteur UD6 du complexe sportif antérieurement intégré à la zone UD du POS (sur 5,3 ha) ;
- le rattachement au secteur UD1 du secteur bâti compris entre l'Avenue Georges Brassens et la Rue Alphonse Daudet ;
- la délimitation d'une bande dite de réinvestissement urbain UD4 le long de la RD 613 incluant des terrains antérieurement classés en zone UC ou UA au POS ;
- l'intégration à la zone UC du secteur NA3 de la Farigoule ;
- la délimitation d'une zone UC de 0,8 ha autour du Mas du Salaison ;
- des adaptations ponctuelles de limites.

Zone UD

La zone UD correspond à l'extension récente du village, composée d'habitat individuel ou collectif et d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

Elle se décompose en six secteurs distincts qui se distinguent les uns des autres par :

- leur vocation : secteurs UD1, UD2, UD3, UD4 à vocation principale d'habitat, secteur UD5 à vocation d'équipements publics et de services, secteur UD6 à vocation d'équipements publics sportifs et socio-culturels ;
- la typologie des constructions autorisées : dominante d'habitat individuel pavillonnaire ou groupé de densité intermédiaire en UD1, dominante d'habitat individuel groupé et collectif en UD2, habitat diversifié en secteur UD3 correspondant à la ZAC Pompidou, habitat collectif en secteur UD4 dit de réinvestissement urbain le long de la RD 613.

La zone UD englobe les secteurs d'extension urbaine du POS (secteurs NA1, NA1a, NA2 et NA3 du POS), la ZAC Pompidou (secteurs NA4, NA5 et NA6 du POS), l'emprise du complexe sportif G. Didès antérieurement classée en UD, une bande dite de réinvestissement urbain le long de la RD 613 antérieurement classée en UD et UA au POS et une bande le long de la RD 610 autour de la gare de VENDARGUES antérieurement classée en zone d'activités UE au POS.

Principales évolutions réglementaires

Les principales évolutions du règlement de la zone UD portent sur :

- l'interdiction générale des activités industrielles et artisanales et notamment des installations classées pour la protection de l'environnement, quel que soit le régime auquel elles sont soumises, sur l'ensemble de la zone UD, exception faite en secteur UD4 dit de réinvestissement urbain où pourront être autorisées les activités artisanales de petite taille (moins de 50 m² de surface de plancher), relevant le cas échéant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à condition qu'il s'agisse d'une activité non nuisante, utile au quartier et compatible avec son fonctionnement. Il s'agit, sur ce secteur à vocation principale d'habitat, situé en façade de la RD 613, d'autoriser des activités de proximité (type pressing.....)

- les accès et voiries : suppression des normes de gabarit imposées par le POS aux accès et aux voies (largeurs comprises entre 4 et 8 mètres en fonction du nombre de logements desservis) ainsi qu'aux impasses (longueur de 100 mètres maximum, rond-point giratoire de 20 m de diamètre au moins). Il n'est plus fait référence, concernant les accès, les voies et les impasses qu'aux seules prescriptions techniques du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département de l'Hérault et aux recommandations techniques de la Direction de la Prévention de la Gestion des Déchets de l'Agglomération de Montpellier, portées en annexe au règlement de PLU.
Le règlement rappelle par ailleurs les obligations en matière d'accessibilité de la voirie et des espaces publics aux personnes handicapées à mobilité réduite.
- la suppression de toute superficie minimum, conformément à l'article R. 123-9 du Code de l'Urbanisme. Pour rappel, le règlement du POS imposait aux parcelles une superficie minimum comprise entre 400 et 500 m² selon les secteurs.
- l'adaptation des règles d'implantation de façon à permettre une augmentation maîtrisée de la constructibilité des parcelles : diminution du retrait imposé le long des cheminements piétonniers et des espaces verts publics de 5 m à 3 m ; possibilité de dérogation aux règles générales d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques en cas de maisons jumelées (sur 2/3 au moins de leur épaisseur) ; diminution du retrait minimum par rapport aux limites séparatives de 4 m à 3 m (la règle $L \geq H/2$ étant maintenue) et dérogation en cas de maisons jumelées (sur 2/3 au moins de leur épaisseur) ou de constructions ou parties de construction ne dépassant pas une hauteur de 3,50 m mesurée sur la limite séparative et une longueur de 10 m sur la limite (ou les limites contiguës).
- la définition de règles d'implantation en secteur UD4 visant à une structuration de l'urbanisation le long de la RD 613 : 50% au moins du linéaire correspondant à la projection de la façade du bâtiment sur l'alignement la RD 613, doit être implanté à l'alignement existant ou futur de cette voie. Toutefois, pour assurer un traitement de qualité du futur giratoire Garibaldi, les constructions qui seront implantées en façade de ce giratoire devront respecter un recul minimum de 10 mètres.
- l'adaptation des règles relatives à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété : une dérogation à la règle générale de $L \geq H/2$, minimum 4 mètres, est introduite pour les remises et annexes de moins de 10 m² de surface de plancher et de 4,00 m de hauteur totale.
- la réglementation de l'emprise au sol des constructions : l'emprise au sol maximum des constructions est désormais fixée à 60% en secteur UD1 et 80% en secteurs UD2, UD3a, UD3b, UD3c, UD4 ; ces ratios permettent de concilier les objectifs de densification de l'urbanisation et de maîtrise de l'imperméabilisation des sols. L'article 13 du règlement impose en complément que 20% au moins de la superficie des terrains soient maintenus en pleine terre et plantés en secteur UD1, 10% au moins en secteurs UD2, UD4 et sous-secteurs UD3c.
L'emprise au sol n'est pas réglementée en secteur UD6 du fait de sa vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif (complexe sportif).
- l'augmentation des hauteurs autorisées en façade de la RD 613, sur le secteur dit de réinvestissement urbain UD4, jusqu'à 11,50 m à l'égout et R+2+attique ; cette hauteur est cohérente avec le gabarit des bâtiments autorisés sur le petit secteur II AU 2 situé au Sud de la RD 613 et avec la typologie des constructions prévues sur le futur quartier de Meyrargues (voir orientation particulière).
- la réglementation de l'aspect extérieur des constructions qui pourront être soit mimétiques par rapport à l'architecture locale (toitures en tuiles canal ou similaire, façades enduites...), soit plus contemporaines (toits terrasses, façades en bois ou béton architectonique...).
- l'augmentation du COS à 0,40 en UD1 et UD2, à 2 en UD4.

Evolutions du zonage

L'ensemble de la zone UD du PLU couvre une superficie totale de 97,6 ha. La différence de surface entre la zone NA du POS et la zone UD délimitée par le PLU s'explique par :

- le rattachement au secteur UD1 du secteur bâti compris entre l'Avenue Georges Brassens et la Rue Alphonse Daudet, classé en zone UD au POS ;
- la délimitation du secteur UD4 de réinvestissement urbain sur des terrains antérieurement classés en zones UD et UA par le POS ;
- le classement en secteur UD6 du complexe sportif G. Didès antérieurement classé en zone UD du POS (pour 5,3 ha) ;
- la délimitation d'un secteur UD5 autour de la gare (sur environ 3,2 ha).

Evolution des surfaces

	POS *	PLU
Zone NA	71,4 ha	
Secteur UD1		63,2 ha
Secteur UD2		2,9 ha
Secteur UD3		18,1 ha
Secteur UD4		4,9 ha
Secteur UD5		3,2 ha
Secteur UD6		5,3 ha
Total des zones	71,4 ha	97,6 ha

* surfaces peu fiables, en l'absence de SIG

Zone UE

La zone UE est une zone urbaine à vocation d'activités. Elle inclut six secteurs distincts en fonction de la typologie des activités accueillies :

- un secteur UE1 correspondant à l'emprise occupée par l'entreprise Système U en bordure Nord-Ouest de la RD 610.
- un secteur UE2 correspondant à la zone d'activités du Salaison. Ce secteur se subdivise en 2 sous-secteurs : un sous-secteur UD2a à destination d'activités industrielles, lui-même re-divisé en deux sous-secteurs en fonction des hauteurs autorisées (UE2a1 et UE2a2) et un sous-secteur UD2b le long de la RD 613 à vocation d'activités plus « qualitatives » (artisanat, commerces, bureaux et d'hébergement hôtelier).
- un secteur UE3 correspondant à l'emprise de la Cave Coopérative.
- un secteur UE4 au lieu dit les Châtaigniers.
- un secteur UE5 correspondant à la zone d'activités artisanales des Routous.
- un secteur UE6 correspondant à la zone d'activités commerciales, de bureaux, d'activités de santé et paramédicales, d'hébergement hôtelier de la ZAC Pompidou.

La zone UE intègre les zones UE délimitées au POS (Zone Industrielle du Salaison, Centrale System U et Cave Coopérative) ainsi que les secteurs NAf à vocation d'activités, à l'exception du secteur NAf4 de la Via Domitia Nord non encore équipé (et maintenu en IV AU1 au PLU).

Principales évolutions règlementaires

Les évolutions majeures du règlement de la zone UE consistent en :

- l'interdiction de nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement sur les secteurs d'entrée de ville UE4 et UE6 mais aussi sur le secteur de la Cave Coopérative UE3 proche des zones d'habitat.
- l'affirmation de la vocation des différents secteurs bordant les RD : commerces, bureaux, hébergement hôtelier en UE4 et UE6 ; commerces, bureaux, hébergement hôtelier et activités artisanales non nuisantes sur le secteur UE2b bordant la RD 613.
- la redéfinition des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, dans un souci de structuration du bâti et de requalification des emprises routières.
- la suppression des règles relatives à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres.
- l'augmentation de l'emprise au sol des constructions de 50% au POS à 70% en secteurs UE1, UE4, UE5 et sous secteurs UE2a et UE2b, en vue d'une optimisation foncière de ces secteurs.
- la maîtrise des implantations industrielles sur la zone du Salaison : implantation en recul minimum de 25 mètres de la limite séparative correspondant à la limite communale du Crès, entre la RD 65 et le Salaison ; limitation des hauteurs autorisées à 15 mètres en périphérie de la zone, contre 18 mètres sur sa partie centrale.
- le renforcement des règles relatives à l'aspect extérieur des constructions dans un objectif d'amélioration qualitative des secteurs concernés. Sont ainsi désormais réglementés : les volumes, les matériaux de toitures et façades des constructions, les clôtures et portails, les aires de stockage extérieures.
- l'augmentation des possibilités de construction avec un COS fixé à 0,70 en secteurs UE1, UE4, UE5 et UE6 (contre 0,50 au POS) et un COS libre en secteur UE2 (contre 0,50 au POS), là encore dans un souci d'optimisation foncière des emprises d'activités.

Evolutions du zonage

La principale évolution du zonage a été d'intégrer à la zone UE les secteurs NAF à vocation d'activités délimités par le POS, à l'exception du secteur NAF4 de la Via Domitia Nord non encore équipé (et maintenu en IV AU1 au PLU).

Evolution des surfaces

	POS	PLU
Zones UE	161,3 ha	
Secteur UE1		18,7 ha
Secteur UE2		156,3 ha
Secteur UE3		1,4 ha
Zones NAF	47,8 ha	
Secteur UE4		2,1 ha
Secteur UE5		4,6 ha
Secteur UE6		1,1 ha
Total des zones	209,1 ha	184,2 ha

▪ Les zones à urbaniser dites zones AU

Les zones à urbaniser sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par les lettres « AU ». Peuvent être classés en zones à urbaniser, les secteurs à caractère naturel de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Zone AU0

La zone AU0 est une zone non équipée, réservée à une urbanisation future sous forme d'aménagement d'ensemble. Elle est donc inconstructible en l'état et son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à :

- la mise en œuvre d'une opération d'aménagement d'ensemble compatible avec l'orientation d'aménagement portée au PLU ;
- une modification ou une révision simplifiée du PLU (ou toute autre procédure qui s'y substituera).

Principales évolutions réglementaires

Dans la mesure où la zone AU0 est une zone fermée à la construction, son règlement est limité aux articles 1 et 2 dont l'application croisée n'autorise que :

- les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation des réseaux, des ouvrages pour la sécurité publique, des voies de circulation terrestres et infrastructures ferroviaires, sous réserve de justification technique ;
- l'extension des constructions d'habitation existantes, dans la limite de 20 m² de surface de plancher supplémentaires.

Evolutions du zonage

La zone AU0 est délimitée sur des terrains antérieurement classés en zone agricole NC.

Evolution des surfaces

	POS	PLU
Zone AU0		38,3 ha

Zone II AU

La zone II AU est une zone à vocation principale d'habitat, destinée à être équipée à court – moyen terme ; elle inclut les secteurs II AU 1 de Bourbouissou et II AU2 de Meyrargues / RD 613 dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la mise en œuvre d'une opération d'ensemble compatible avec les orientations d'aménagement portées au PLU et avec le règlement des secteurs concernés.

Principales évolutions règlementaires

Le règlement de la zone II AU est totalement nouveau. Il se rapproche de celui applicable au secteur de réinvestissement urbain UD4 en termes :

- de hauteur : R+2+attique et 11,50 m à l'égout de la couverture ;
- de typologie bâtie : toits terrasses, façades en pierre ou en bois autorisés.....
- de structuration des implantations : implantation à l'alignement ou en retrait fixé de 3 ou 5 mètres de l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques ;

De façon générale, s'agissant de secteurs soumis à opérations d'ensemble, pour lesquels des principes d'aménagement ont été actés (voir 4 - Orientations particulières d'aménagement), le règlement laisse plus de liberté en ne règlementant ni l'emprise au sol des constructions, ni l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Le densité de construction est définie :

- en secteur II AU1, par la surface de plancher autorisée, calculée sur la base de 3 000 m² de surface de plancher par ha (légèrement supérieure au seuil des 2 500 m² par ha fixé par la Communauté d'Agglomération de Montpellier) ;
- en secteur II AU2, par le COS , fixé à 2 comme sur le secteur UD4 qui lui fait face au Nord de la RD 613.

Evolutions du zonage

Le secteur II AU1 de Bourbouissou et le secteur II AU2 de Meyrargues / RD 613 sont tous les deux délimités sur des terrains antérieurement classés en zone agricole NC au POS.

Evolution des surfaces

	POS	PLU
Secteur II AU1		9,2 ha
Secteur II AU2		1,8 ha
Total des zones		11, 0 ha

Zone IV AU

La zone IV AU est une zone à vocation d'activités économiques, destinée à être équipée à court – moyen terme et dont l'urbanisation ne pourra se faire que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Elle inclut :

- un secteur IV AU1 correspondant à la Zone d'Aménagement Concerté « Via Domitia Nord » déjà intégrée au POS par la révision simplifiée n°3 approuvée le 21 décembre 2009 ;
- un secteur IV AU2 correspondant à l'extension sur 4,2 ha de la zone d'activités artisanales des Routous.

Principales évolutions réglementaires

Le règlement du secteur IV AU1 est calqué sur celui de l'ancien secteur NAF4, exception faite des dispositions relatives à la nature des plantations (liste des espèces, taille et quantités minimum à la plantation...) qui relèvent davantage d'un cahier des charges de cession de lot que d'un règlement de PLU.

Le règlement du secteur IV AU2 a quant à lui été calqué sur celui du secteur UE5 dont il constitue le prolongement ; les dispositions sont identiques concernant notamment :

- l'implantation par rapport aux emprises et voies publiques (retrait de 6 m par rapport à l'alignement actuel ou futur de la RD 145) et par rapport aux limites séparatives (retrait de 5 mètres minimum) ;
- l'emprise au sol, fixée à 70% maximum ;
- la hauteur maximum des constructions fixée à 12 m au faîtage ;
- l'aspect extérieur des bâtiments (façades, toitures, mais aussi clôtures) ;
- le COS également fixé à 0,7.

Evolutions du zonage

Le secteur IV AU1 « Via Domitia Nord » était déjà classé au POS en secteur d'extension à vocation d'activités NAF4.

Le secteur IV AU2 est par contre délimité sur des terrains antérieurement classés en zone naturelle ND du POS.

Evolution des surfaces

	POS	PLU
Secteur IV AU1		14,0 ha
Secteur IV AU2		4,2 ha
Total des zones		18,2 ha

Zone V AU

La zone V AU est une zone à vocation d'activités et d'hébergement touristiques, destinée à être équipée à court – moyen terme, et dont l'urbanisation ne pourra se faire que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Elle inclut :

- un secteur V AU1 du Petit Paradis ;
- un secteur V AU2 du Chemin de Bannières.

Principales évolutions réglementaires

Le règlement de la zone V AU est totalement nouveau. Les dispositions réglementaires sont communes aux deux secteurs V AU1 et V AU2, exception faite des articles 1 et 2, les campings, les parcs résidentiels de loisirs, les villages vacances classés en hébergements légers et les habitations légères de loisirs n'étant autorisés qu'en secteur V AU2.

Le règlement vise de façon générale à assurer une urbanisation de qualité de ces deux secteurs en imposant :

- une réflexion d'ensemble à l'échelle de chacun d'entre eux (obligation d'opération d'ensemble) ;
- des retraits suffisamment importants par rapports aux voies et emprises publiques (10 mètres minimum avec traitement paysager de la bande de retrait) ;
- une dominante végétale : emprise au sol limitée à 50% et 20% au moins d'espaces verts plantés ;
- un COS de 0,40 en secteur V AU1 au contact de la zone urbaine et en façade de la RD 610, de 0,30 seulement en secteur V AU2 plus confidentiel.

Evolutions du zonage

Les secteurs V AU1 et V AU2 sont délimités sur des terrains antérieurement classés en zone naturelle ND du POS.

Evolution des surfaces

	POS	PLU
Secteur V AU1		4,1 ha
Secteur V AU2		4,9 ha
Total des zones		9,0 ha

▪ Les zones agricoles dites zones A

Les zones agricoles sont repérées sur les documents graphiques par le sigle 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.

La zone agricole inclut un secteur Ap dit agricole stricte incluant la plaine de la Cadoule ; sur ce secteur est interdite toute construction nouvelle y compris les constructions nécessaires à l'exploitation agricole, exception faite des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif compatibles avec l'activité agricole.

Principales évolutions réglementaires

Le règlement de la zone A a été totalement re-rédigé pour interdire :

- en zone A, toute construction ou installation nouvelle autre que celles nécessaires à l'exploitation agricole (incluant les bâtiments d'exploitation, le logement de l'exploitant sous conditions de surface de plancher et d'implantation, les élevages, les serres, mais aussi les gîtes ruraux, les chambres d'hôtes, le camping à la ferme en tant qu'activités complémentaires à l'activité agricole principale) et aux services publics ou d'intérêt collectif.
- en secteur Ap, toute construction ou installation nouvelle autre que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Pour rappel, le règlement du POS autorisait en zone agricole NC un certain nombre de constructions ou d'installations désormais interdites en application de l'article R. 123-7 du Code de l'Urbanisme et notamment :

- les stations services ;
- l'extension des constructions d'habitation, y compris lorsque celles-ci n'étaient pas nécessaires à une exploitation agricole.

Les autres évolutions du règlement de la zone agricole ont notamment porté sur :

- les accès et voiries : suppression des normes de gabarit imposées par le POS aux accès et aux voies (largeurs comprises entre 4 et 8 mètres). Il n'est désormais plus fait référence qu'aux seules prescriptions techniques du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département de l'Hérault et aux recommandations techniques de la Direction de la Prévention de la Gestion des Déchets de l'Agglomération de Montpellier, portées en annexe au règlement de PLU.
- la réglementation de la superficie des terrains, en cohérence avec les obligations de l'assainissement non collectif.
- la suppression des règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres.
- l'encadrement de l'aspect extérieur des extensions de constructions existantes en secteur Ap (respect de l'architecture du bâtiment existant).
- la réglementation de l'emprise au sol des constructions (fixée à 15% maximum) de façon à maîtriser le développement des hangars non fermés, ne générant pas de surface de plancher.
- la réglementation du COS (fixé à 0,1) là encore pour mieux maîtriser la constructibilité en zone agricole.

Evolutions du zonage

La zone agricole a été amputée de 38,3 ha (zone AU0) sur la partie Est de Meyrargues et de 9,2 ha sur le secteur de Bourbouissou. En contrepartie, ont été reclassés en zone agricole A, les deux secteurs agricoles de Bannières et des Fourques, situés sur la partie Nord du territoire communal.

Evolution des surfaces

	POS *	PLU
Zone NC	180 ha	
Zone A		129,3 ha
Secteur Ap		56,4 ha
Total des zones	180 ha	185,7 ha

* surfaces peu fiables, en l'absence de SIG

▪ Les zones naturelles dites zones N

Les zones naturelles et forestières sont repérées sur les documents graphiques par un sigle portant la lettre « N ». Peuvent être classés en zones naturelles et forestières les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison 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'espaces naturels.

La zone naturelle N s'étend sur le secteur de garrigues Nord de la commune de VENDARGUES.

Conformément à l'alinéa 3 de l'article R. 123-8 du Code de l'Urbanisme, la zone N inclut quatre secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées :

- un secteur Nh dit de constructibilité limitée le long de la RD 610 ;
- deux secteurs Nj correspondant à l'emprise des jardins familiaux de la Plaine de la Cadoule et du Chemin des Bannières ;
- un secteur Ne à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif sportifs et de loisirs sur le secteur du Bois de Saint Antoine.

Evolutions réglementaires

Le règlement de la zone N interdit toute construction ou installation nouvelle, à l'exception des ouvrages techniques et installations nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des services publics et des réseaux. Il n'autorise que :

- les travaux de confortement ou de restauration des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, sans extension ni changement de destination ;
- la reconstruction dans un volume identique et sans changement de destination des bâtiments ayant été détruits par un sinistre dès lors qu'ils ont été régulièrement édifiés.

Il est en cela plus restrictif que le règlement de la zone ND du POS approuvé, qui autorisait en outre l'extension des bâtiments d'habitation existants dans la limite de 40 m², à l'exclusion de toute création de logement supplémentaire.

Le règlement de chacun des secteurs Nh, Nj et Ne a été rédigé en fonction de sa vocation ; il définit strictement les constructions et installations autorisées, de façon à éviter tout risque de dérive :

- le règlement du secteur Nh n'autorise ainsi qu'une extension très limitée des habitations existantes, dans la limite de 20 m² de surface de plancher supplémentaires ;
- le règlement du secteur Nj n'autorise que les constructions et installations nécessaires aux jardins familiaux à savoir : les abris de jardin ne dépassant pas 2,50 m² d'emprise au sol et 2,30 m de hauteur totale (à raison d'un abri par jardin) ; un local commun ne dépassant pas 40 m² d'emprise au sol et une hauteur totale de 3,50 m est par ailleurs autorisé sur chacun des secteurs Nj ;
- le règlement du secteur Ne n'autorise quant à lui que les constructions et installations nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif à vocation sportive et de loisirs.

Evolutions du zonage

La zone naturelle ND figurant au POS a été amputée :

- au Nord, par la délimitation des deux zones agricoles de la Plaine de Bannières et des Fourques d'une emprise totale de 72,9 ha ;
- à l'Est, par la délimitation du secteur agricole strict Ap de la Cadoule sur 56,4 ha ;
- en bordure de RD 610, par la délimitation des deux secteurs à vocation d'hébergement touristique et de loisirs V AU1 (4,1 ha) et V AU2 (4,9 ha) et par l'extension de la zone artisanale des Routous sur 4,2 ha (secteur IV AU2).

Evolution des surfaces

	POS *	PLU
Zone N / ND	367,5 ha	237,5 ha
Secteur Ne		42,6 ha
Secteur Nh		3,3 ha
Secteur Nj		1,1 ha
Total des zones	367,5 ha	284,5 ha

* surfaces peu fiables, en l'absence de SIG

2.3 – Autres dispositions

▪ Emplacements réservés

Les emplacements réservés sont repérables au plan de zonage du PLU grâce à un système de numérotation. **Conformément au d) de l'article R. 123-11 du Code de l'Urbanisme, la liste des emplacements réservés portée au plan de zonage précise la destination et la personne publique bénéficiaire (collectivité, organisme ou service public) de chaque emplacement.**

La liste des emplacements réservés a été actualisée :

▪ suppression des anciens emplacements réservés déjà réalisés :

- équipements publics réalisés : Bureau de Poste (ancien ER R1), Ecole La Ribambelle et halte garderie (ancien ER R2), extension du complexe sportif (ancien ER R3), Groupe scolaire A. Cosso (ancien ER R8), Halle des Sports (ancien ER R12), parc public en continuité du Cimetière (ancien ER R7) ;
- voiries, cheminements et espaces publics prévus sur l'emprise de la Zone d'Aménagement Concerté Pompidou (anciens ER R10, R13, R11, C22, C21 pour l'Avenue du 8 Mai 1945 et C17 pour le giratoire Pompidou) ;
- autres voies : Boulevard Frédéric Mistral dans le quartier de la Devèze » (ancien ER C1), carrefour du cimetière (ancien ER C16) et élargissement du Chemin de service au droit du cimetière (ancien ER C5), élargissement de la Rue du Peyrou (ancien ER C11), voie au lieu-dit « Lou Camp de Las Aoubes » (ancien ER C6), mise à l'alignement de la Rue du Salaison (ancien ER C9), création d'une voie au lieu-dit « Les Claouzes » (ancien ER C7) ou encore l'élargissement du Chemin des Quatre Coins (ancien ER C8).

▪ suppression des anciens emplacements réservés abandonnés :

- création d'une liaison entre la limite communale et le LIEN ; si le principe d'un barreau de liaison est toujours envisagé par le Département, son tracé différera sensiblement de celui porté au POS.

- **maintien des emplacements réservés pour des travaux d'élargissement ou de création de voies non encore réalisés :**
 - voies communales : élargissement du Chemin de la Monnaie (ER 13), élargissement de la Rue de la Cadoule (ER 15 et ER 10), création d'une voie d'accès à la ZAC Pompidou depuis le giratoire du Chemin des Coustouliers (ER 14), élargissement du Chemin de Bannières (ER 12), élargissement de la Rue de la Cave Coopérative (ER 11), élargissement de l'ancien Chemin de Castries à Meyrargues (ER 16), rectification de la courbe dans le sens Rue du Salaison – Rue du Peyrou (ER 9) ;
 - voies départementales : élargissement du Chemin des Coustouliers (ER 17), élargissement de la RD 613 (ER 20 et 21), élargissement de la RD 610 (ER 22), élargissement de la RD 65 le long de la ZI du Salaison (ER 18), élargissement de la RD 145 ou Route de Teyran (ER 19 et 24).
 - autoroute : emplacement réservé 24 pour le doublement de l'autoroute A9.

- **ajout de nouveaux emplacements réservés au bénéfice de la commune de VENDARGUES :**
 - pour équipements ou espaces publics (parcs ou espaces de stationnement au cœur du village) : ER 1, 2, 3, 5 et 8 ; notons que l'emplacement réservé n°5 se superpose au périmètre de projet délimité par délibération du Conseil municipal en date du 24 février 2012, en application de l'article L. 111-10 du Code de l'urbanisme.
 - pour voiries et liaisons : ER 4 en fond d'impasse Saint Roch.

Deux emplacements réservés ont pas ailleurs été délimités sur l'emprise de la Zone Industrielle du Salaison conformément au projet de requalification porté par la Communauté d'Agglomération de Montpellier : l'emplacement ER7 le long du Salaison (requalification des berges) et l'emplacement ER 6 le long de l'ancienne Route de Sommières, à l'arrière du secteur UE2b.

▪ **Espaces Boisés Classés**

Le classement EBC correspond au niveau de protection le plus strict et le plus contraignant des boisements dans le PLU.

Article L130-1 du Code de l'Urbanisme : « *Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.*

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements ».

Les Espaces Boisés Classés n'ont subi qu'une seule modification importante à savoir la suppression de l'EBC existant sur la partie centrale du Bois de Saint Antoine effectivement moins boisée.

▪ **Autres indications portées aux documents graphiques du PLU**

Les reculs obligatoires en application de l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

Conformément à l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme, les constructions et installations sont interdites, hors espaces urbanisés, dans une bande de 75 mètres de part et d'autre des voies classées à grande circulation, à savoir :

- l'A9,
- la RD 68 ou LIEN
- la RD 65
- la RD 610
- la RN 113

Cette interdiction ne s'applique toutefois pas :

- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux constructions et installations nécessaires aux infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt public, à l'adaptation,
- au changement de destination, à la réfection ou à l'extension des constructions existantes.

L'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme ne s'applique désormais plus sur le secteur de Bourbouissou, dans la mesure où l'orientation particulière d'aménagement portée au PLU prend en compte les critères de sécurité, de nuisances, de qualité architecturale et urbaine sur la base desquelles il est possible de déroger au principe général de recul :

- **prise en compte des nuisances sonores** : deux principes ont été retenus :
 - L'implantation des constructions pour former un bouclier acoustique : en limite Nord-Ouest, les immeubles collectifs en R+2+attique prévus sont implantés pour former « un bouclier acoustique » ; les immeubles étant relativement étroits en largeur, chaque logement pourra conserver des orientations vers le cœur d'îlot ainsi protégé.
 - la création d'un belvédère acoustique : en limite Est, le long de la RD 65, le niveau du terrain naturel pourra être relevé de 2,50 m environ pour créer une protection acoustique à la chaussée traitée en talus planté.
- **prise en compte des contraintes de sécurité** : Le schéma d'aménagement s'organise autour de deux accès principaux :
 - le premier à l'Ouest sur la RD 610, bordé par des stationnements paysagers faisant en outre office de zone de rétention,
 - le second à l'est sur la RD 65.

Ces deux accès principaux définissent le schéma de la voie principale.

En complément, des connexions directes avec le quartier pavillonnaire situé au Sud sont par ailleurs prévues, en prolongement de la rue Joseph Roumanille et de la rue des Bourbouissous.

Le futur quartier de Bourbouissou sera ainsi facilement accessible tant depuis le village de VENDARGUES via le Boulevard Frédéric Mistral et la Rue des Devèzes, que depuis deux des principales infrastructures routières de la commune (RD 610 et RD 65).

- **prise en compte des exigences de qualité architecturales** : le principe retenu est de créer un épannelage des constructions avec des constructions en R+2+attique en limite Nord-Ouest, un cœur de quartier en R+2 / R+1 et des maisons individuelles en R+1 en limite Sud, au contact des quartiers pavillonnaires existants. Les petits collectifs implantés en limite Nord-Ouest et séparés de la RD 610 par le secteur du Petit Paradis viendront structurer l'espace perçu depuis la départementale ; ils se présenteront sous forme d'îlots bâtis noyés dans la végétation (parcs publics et noues de rétention).

Les secteurs dits à pourcentage, instaurés en application de l'article L. 123-1, 16°, du Code de l'Urbanisme

Conformément au f) de l'article R. 123-12 du Code de l'Urbanisme, sont reportés aux documents graphiques du PLU les secteurs où, en application du 16° de l'article L. 123-1, un pourcentage minimum des programmes de logements doit être affecté à des catégories de logements.

Sont concernés les zones UA, UC, les secteurs UD1, UD2, UD3 et UD4 et les secteurs II AU1 et II AU2. Sur ces zones et secteurs, tout projet à destination d'habitation comportant 1 800 ou plus de 1 800 m² de surface de plancher devra obligatoirement affecter :

- 15% en zone UA ;
 - 30% en zone UC et secteurs UD1, UD2, UD3, UD4, II AU1 et II AU2,
- de cette surface à des logements locatifs sociaux.

Lorsque le projet fait partie d'une opération d'aménagement d'ensemble (ZAC, lotissement...), cette obligation s'applique de manière globale à l'ensemble du programme de logements de l'opération.

2.4 - Synthèse de l'évolution des surfaces

- **Tableau des surfaces figurant au rapport de présentation de la 3^{ème} révision simplifiée du POS approuvé 21 décembre 2009.**

Zones	Superficie
UA	15 ha
UD	55 ha
UE	161,3 ha
Total des zones urbaines U	231,3 ha
NA	71,4 ha
NAF	47,8 ha
Total des zones d'extension NA	119,2 ha
NC	180 ha
Total de la zone agricole NC	180 ha
ND	367,5 ha
Total de la zone naturelle	367,5 ha
SUPERFICIE TOTALE	898 hectares

▪ **Tableau des surfaces du PLU**

Zones	Superficie
UA	15,7 ha
UC	53,8 ha
UD1	63,2 ha
UD2	2,9 ha
UD3	18,1 ha
UD4	4,9 ha
UD5	3,2 ha
UD6	5,3 ha
UE1	18,7 ha
UE2	156,3 ha
UE3	1,4 ha
UE4	2,1 ha
UE5	4,6 ha
UE6	1,1 ha
Total des zones urbaines	351,3 ha
AU0	38,3 ha
II AU1	9,2 ha
II AU2	1,8 ha
IV AU1	14,0 ha
IV AU2	4,2 ha
V AU1	4,1 ha
V AU2	4,9 ha
Total des zones à urbaniser	76,5 ha
A	129,3 ha
Ap	56,4 ha
Total de la zone A	185,7 ha
N	237,5 ha
Ne	42,6 ha
Nh	3,3 ha
Nj	1,1 ha
Total de la zone N	284,5 ha
SUPERFICIE TOTALE	898 ha
Espaces Boisés Classés	90,7 hectares

4 - Motifs des orientations particulières d'aménagement

Le PLU de VENDARGUES comporte deux orientations particulières d'aménagement :

- la première porte sur le secteur de Bourbouissou au Nord de la zone bâtie, classé en secteur II AU1 au PLU ;
- la seconde porte sur le secteur de Meyrargues au Sud de la RD 613 et classé pour 38,3 ha en zone AU0 et pour 1,8 ha en secteur II AU2.

Nous exposons ci-après les motifs de ces deux orientations particulières d'aménagement.

4.1 – Motifs de l'orientation particulière d'aménagement du secteur de Bourbouissou

Le secteur de Bourbouissou est situé au Nord de l'actuelle zone urbaine de VENDARGUES. D'une superficie totale de 9,2 hectares, il est délimité :

- au Nord-Ouest, par l'ancienne voie de chemin de fer et au-delà par l'emprise du Petit Paradis ;
- à l'Est, par la RD 65 (Chemin des Coustouliers) ;
- au Sud, par le quartier d'habitat pavillonnaire de « La Dèveze » (lotissements Les Castellanes et Les Chênes verts).

L'orientation d'aménagement de Bourbouissou repose sur les principes suivants :

- Assurer l'intégration de ce nouveau quartier au fonctionnement général de la commune : des connexions sont ainsi prévues au Sud en prolongement de la rue Joseph Roumanille et de la rue des Bourbouissous de façon à assurer la greffe du futur quartier sur la zone urbaine existante.
- Assurer un niveau général d'accessibilité et de perméabilité satisfaisant, tous modes confondus. Le schéma d'aménagement s'organise autour de deux accès principaux : un accès Ouest sur la RD 610 et un accès Est sur la RD 65. Reliant ces deux accès, la voie de desserte principale traverse le quartier d'Ouest en Est, desservant les principaux espaces publics ; elle est doublée au Sud d'une voie secondaire qui permet le bouclage du quartier, avec des connexions Nord-Sud régulières assurant la desserte interne des îlots. L'ensemble du quartier est par ailleurs irrigué par des cheminements doux qui doublent les voies principales de desserte et par deux axes verts :
 - un axe Nord-Ouest empruntant l'emprise de l'ancienne voie ferrée ; cet axe doux pourra se prolonger côté Ouest jusqu'à la gare tram et côté Est vers la vallée de la Cadoule.
 - un axe Sud bordant les zones de rétention, à l'interface du futur quartier et des zones pavillonnaires déjà bâties.
- Promouvoir une diversité des formes urbaines ainsi qu'une mixité sociale, en contrepoint des extensions pavillonnaires traditionnelles. L'orientation d'aménagement prévoit effectivement une

répartition des différentes formes bâties à l'échelle du quartier, prenant en compte la proximité d'infrastructures routières importantes (RD 610 et RD 65), mais aussi la connexion au tissu pavillonnaire périphérique. Le principe retenu est de créer un épandage des constructions avec des immeubles en R+2+attique en limite Nord-Ouest, un cœur de quartier en R+2 / R+1 et des maisons individuelles en R+1 en limite Sud, au contact des quartiers pavillonnaires existants.

- Créer des ambiances urbaines et un cadre de vie de qualité, dans le respect de l'identité territoriale locale :
 - traitement paysager des entrées de quartier. A l'Ouest, l'entrée depuis la RD 610 est organisée entre une zone de rétention paysagée (pouvant en outre servir de stationnement) et une zone de stationnement plantée, prolongée par un espace vert. A l'Est, de la même façon, l'entrée depuis la RD 65 se fait entre deux espaces publics traités en zones paysagères (au Sud, un bassin de rétention paysager en interface avec les villas existantes, au Nord une zone de stationnement plantée).
 - accompagnement végétal des voies : double alignement d'arbres de haute tige le long de la voie de desserte principale et aménagement d'un espace paysager formant belvédère à son extrémité Nord ; alignement d'arbres de haute tige le long de la voie secondaire Est-Ouest ; accotements plantés le long des voies tertiaires.
 - traitement des clôtures en limite du domaine public par des haies arbustives.
 - aménagement d'espaces de rétention paysagers à l'interface avec les zones pavillonnaires existantes en limite Sud du quartier. Ces espaces de rétention, qui ne seront que très épisodiquement en eau, sont conçus comme des espaces verts ouverts et accessibles aux piétons (non clôturés, de profondeur limitée à 1,50m maximum avec des talus en pente douce).

4.2 – Motifs de l'orientation particulière d'aménagement du futur quartier de Meyrargues

D'une superficie totale de près de l'ordre de 38 hectares, le secteur de Meyrargues est délimité :

- au Nord, par la RD 613 au Nord ;
- au Sud, par Chemin de Montpellier à Nîmes, qui marque la limite communale avec Saint-Aunès ;
- au Sud-Ouest par un vallon naturel.

L'orientation particulière d'aménagement de Meyrargues repose sur les principes suivants :

- Assurer l'intégration de ce nouveau quartier au fonctionnement général de la commune et créer une véritable greffe urbaine.

Le schéma d'aménagement de l'opération développe ainsi l'idée d'un réseau viaire qui vient se greffer sur l'existant et rayonne vers le hameau de Meyrargues, tout en le préservant. Des espaces non-construits traités en espaces verts et assurant la rétention des eaux pluviales sont conservés au centre de chaque îlot pour rythmer la perception de la colline le long de la RD 613 et conserver des vues sur le château de Meyrargues et le château d'eau. La greffe entre le village existant et le futur quartier sera donc à la fois fonctionnelle grâce à la connexion des réseaux viaires et visuelle

- Assurer un niveau général d'accessibilité et de perméabilité satisfaisant, tous modes confondus ; L'opération d'ensemble de Meyrargues vient se connecter au village via la RD 613 requalifiée en boulevard urbain. Sa desserte interne est organisée autour de 4 voies principales :
 - Une première voie traverse le secteur de projet de la RD 613 au Chemin de Montpellier à Nîmes ;
 - Une deuxième voie relie la RD 613 à la voie précédente ; celle-ci pourra constituer une liaison vers l'extension future de Meyrargues ;
 - Une troisième voie permet de relier les deux précédentes ;
 - L'actuel Chemin de Meyrargues, connexion directe entre le hameau et le centre historique.Une voie de transit est par ailleurs prévue au niveau du vallon Ouest permettant de relier directement le Chemin de Montpellier à Nîmes à la RD 613
Le schéma d'aménagement confère par ailleurs une place privilégiée aux mobilités douces – circulations piétonnes et cyclables.
 - concernant les cycles, des liaisons sécurisées permettent d'atteindre le centre bourg et ses équipements publics, la gare train-tram prévue à proximité du futur giratoire Garibald mais aussi l'espace de loisirs de la Cadoule et du Bois de saint Antoine ; une piste sécurisée est par ailleurs prévue le long de la RD 613.
 - concernant les piétons, des liaisons sont systématiquement prévues au niveau des espaces verts conservés ; ils créent des liaisons directes et sécurisées du centre historique au cœur du quartier de Meyrargues.

- Promouvoir une diversité des fonctions et des formes urbaines ainsi qu'une mixité sociale, en contrepoint des extensions pavillonnaires traditionnelles ;
Le schéma d'aménagement privilégie une composition urbaine lisible et hiérarchisée qui reçoit équipements publics et habitat diversifié et répond à l'objectif de 30% de logements sociaux. Les typologie d'habitat prévues vont du parcellaire de type individuel jusqu'au collectif en passant par l'habitat intermédiaire et l'habitat groupé.
Les logements collectifs sont essentiellement localisés le long de la RD 613 ; leur hauteur sera limitée à R+2+attique au droit de la zone urbaine dense du centre historique et du secteur de réinvestissement urbain Nord et à R+3+attique à l'Est au niveau de la cave coopérative et des nouveaux quartiers où une zone inondable impose de fait un recul plus important par rapport à la voie.
L'épannelage est par ailleurs dégressif de la RD 113 vers le sommet de la colline de Meyrargues afin de préserver le point haut du hameau.

- Créer des ambiances urbaines et un cadre de vie de qualité, dans le respect de l'identité territoriale locale :
 - requalification de la RD 613 en boulevard urbain intégrant plantations et cheminements doux.
 - accompagnement végétal des voies : alignement d'arbres de haute tige, plantations arbustives.
 - traitement des clôtures en limite du domaine public par des haies arbustives.
 - aménagement d'espaces de rétention paysagers en points bas. Ces espaces de rétention, qui ne seront que très épisodiquement en eau, sont conçus comme des espaces verts ouverts et accessibles aux piétons (non clôturés, de profondeur limitée à 1,50m maximum avec des talus en pente douce).

5 – Justification de la compatibilité du PLU avec les documents supra-communautaires

5.1 – Justification de la compatibilité du PLU avec le SCOT de Montpellier Agglomération

En compatibilité avec le plan de secteur Cadoule - Bérange, le PLU de VENDARGUES :

- identifie un premier secteur dit de réinvestissement urbain centré sur le cœur de village ; le règlement de la zone UA vise en effet à favoriser une densification mesurée du tissu existant, compatible avec le respect de la trame bâtie et de l'identité du centre ancien de VENDARGUES.
- identifie un second secteur dit de réinvestissement urbain le long de la RD 613 ; le règlement des deux secteurs II AU2 et UD4 délimités de part et d'autre de cette voie vise à favoriser une densification du tissu bâti existant, en autorisant des constructions plus hautes (jusqu'à R+2+attique) venant structurer l'espace public.
- délimite un premier secteur d'extension à vocation d'habitat de 9,2 ha au lieu-dit Bourbouissou, en limite Nord de la zone urbaine ; l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur II AU1 est conditionnée à la mise en œuvre d'une opération d'ensemble compatible avec l'orientation d'aménagement figurant au PLU et présentant une densité minimum de 25 logements ou 2 500 m² de surface de plancher par hectare.
- délimite un second secteur d'extension Sud de plus de 40 ha au lieu-dit au lieu-dit Meyragues. Ce secteur, classé en zone AU0 et secteur II AU2 au PLU, ne pourra être ouvert à l'urbanisation que dans le cadre d'une opération d'ensemble compatible avec l'orientation d'aménagement figurant au PLU et après modification ou révision simplifiée du PLU. Représentant un peu plus du tiers de la vaste zone d'extension figurant au SCOT, le futur quartier de Meyrargues permettra de répondre aux besoins de logements jusqu'au delà de 2030.
- classe en zone naturelle N la plus grande partie de la vaste zone d'extension à vocation économique « Via Domitia » délimitée par le SCOT à l'Ouest de la RD 610. Ce classement respecte le SCOT dans la mesure où il n'autorise aucune construction ou installation qui pourrait être incompatible avec la vocation future d'activités de cette zone ; il préserve donc l'avenir tout en affirmant la nécessité de créer une interface qualitative entre les zones résidentielle situées à l'Est de la RD 610 et les activités prévues par le SCOT à l'Ouest. Le PLU intègre néanmoins une première tranche de cette zone d'activités sous la forme d'un secteur IV AU1 correspondant à la ZAC « Via Domitia Nord ».
- classe en zone agricole A ou en zone naturelle N les zones agricoles et naturelles identifiées par le SCOT au Nord du territoire communal d'une part, sur le secteur de la Cadoule et du Bois de Saint Antoine d'autre part.

5.2 – Justification de la compatibilité du PLU avec le PLH de Montpellier Agglomération

L'objectif de production fixé par le PLH à la commune de VENDARGUES est de 50 logements par an, soit 300 logements sur la période 2007-2012.

Le phasage de la production tel que prévu par le PLU, est globalement conforme à cet objectif avec :

- l'achèvement d'ici 2013, des 340 logements de la Zone d'Aménagement Concerté Pompidou auxquels viendront s'ajouter les 60 logements de la résidence Hermès ;
- la programmation d'ici 2020 de quelques 310 logements dont environ 235 sur le futur quartier de Bourbouissou et le solde par réinvestissement urbain ;
- la programmation entre 2020 et 2030 de quelques 600 logements supplémentaires, dont 500 environ sur le futur quartier de Meyrargues et une centaine par réinvestissement urbain.

Le PLU se donne par ailleurs pour objectif de renforcer l'offre locative sociale en imposant à tout projet à destination d'habitation de 1 800 ou plus de 1 800 m² de surface de plancher d'affecter 15% au moins en UA et 30% au moins en UD1, UD2, UD3, UD4, II AU1 et II AU2 de cette surface de plancher à des logements locatifs sociaux. Lorsque le projet fait partie d'une opération d'aménagement d'ensemble (ZAC, lotissement...), cette obligation s'applique de manière globale à l'ensemble du programme de l'opération.

5.3 – Justification de la compatibilité du PLU avec le PDU de Montpellier Agglomération

Le Plan de Déplacements Urbains (PDU) arrêté par délibération du Conseil Communautaire le 26 janvier 2011 devrait être prochainement approuvé.

A son échelle, le PLU de VENDARGUES répond aux objectifs du PDU en :

- inscrivant son développement (secteurs de Bourbouissou et de Meyrargues) en greffe sur le village ancien et en privilégiant la mise en relation entre quartiers anciens et extension future (réseau viaire connecté, réseau de cheminements doux).
- favorisant le développement des déplacements doux : mise en œuvre du Schéma communal de déplacements doux avec notamment l'inscription d'emplacements réservés pour l'aménagement de pistes ou de bandes cyclables, l'obligation faite à toute opération d'aménagement de prendre en compte les continuités et raccourcis piétons ou vélos et enfin, l'inscription au PLU d'obligations nouvelles en matière de stationnement des deux roues non motorisés conformément à l'arrêté du 20 février 2012 et aux articles R. 111-14-4 et R. 111-14-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

- prévoyant l'aménagement d'une voie verte sur l'emprise de l'ancienne voie ferrée de Sommières au droit du futur quartier de Bourbouissou ; sur ce linéaire, la ligne de tramway ne devrait en effet pas emprunter l'ancienne voie, ce qui permettrait d'y aménager un itinéraire cyclable pouvant se prolonger côté Ouest jusqu'à la gare tram et côté Est jusqu'à l'espace de loisirs de la Cadoule.
- anticipant sur la requalification en boulevard urbain de la RD 613 : promotion d'une urbanisation structurante le long de cette voie avec la délimitation de deux secteurs dits de réinvestissement urbain (UD4 et II AU2) et la définition d'une orientation d'aménagement du futur quartier de Meyragues venant se connecter sur la RD 613.
- anticipant sur la desserte de la commune par une ligne de tramway : délimitation le long de la RD 610 d'un secteur UD5, centré sur la gare, à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif et de services.

5.4 – Justification de la compatibilité du PLU avec le SDAGE Rhône Méditerranée

Le PLU de VENDARGUES est compatible avec les orientations du SDAGE Rhône Méditerranée en ce sens :

- qu'il s'attache à assurer la protection de la qualité des eaux souterraines et de surface :
 - raccordement au réseau collectif d'assainissement de l'ensemble des zones urbanisées U et d'extension urbaine AU.
 - obligation de compensation des surfaces imperméabilisées tant en zones urbaines UA, UC et UD pour les parcelles de surface supérieure à 1 500 m² et présentant un coefficient d'imperméabilisation de plus de 40%, qu'en zones d'extension II AU, IV AU et V AU soumises à obligation d'opération d'ensemble.
- qu'il assure la protection et la mise en valeur du réseau hydraulique de la commune :
 - classement en secteur naturel Ne et en zone agricole stricte Ap de la vallée de la Cadoule ;
 - classement en espaces boisés à conserver de la ripisylve de la Cadoule ;
 - inscription d'un emplacement réservé en bordure du Salaison en vue de la requalification de sa ripisylve.
- qu'il intègre la prise en compte du risque inondation :
 - report au plan de zonage du PLU du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) « Bassin versant du Salaison » approuvé par arrêté préfectoral du 14 Août 2003.