

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU0

Caractère de la zone

La zone AU0 correspond à une zone non équipée, où les équipements de viabilité sont absents, insuffisants ou incomplets et réservée à une urbanisation future sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble.

La zone AU0 est donc inconstructible en l'état, dans l'attente d'un projet d'aménagement d'ensemble et de la réalisation des équipements nécessaires. Son ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la mise en œuvre d'une opération d'aménagement d'ensemble compatible avec l'orientation d'aménagement portée au PLU et à une modification ou une révision simplifiée du PLU (ou toute autre procédure qui pourrait s'y substituer).

La zone AU0 est :

- pour partie incluse en zone d'aléa inondation rouge R délimitée par le PPRI «Bassin versant du Salaison » (voir Annexe 6.1.4) ;
- pour partie située en zone d'aléa retrait / gonflement des argiles (aléa faible; voir « 6.8 - Annexe Aléa retrait / gonflement des argiles ») ;
- en totalité située en zone de risque sismique (aléa faible, voir « 6.9 - Annexe risque sismique »).

Elle est également pour partie incluse dans les secteurs affectés par le bruit délimités de part et d'autre de la RD 613 par l'arrêté préfectoral n°2007/01/1066 portant classement sonore des voiries des communes de moins de 10 000 habitants de l'arrondissement de Montpellier.

SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Toutes constructions à destination :
 - . d'habitation, exception faite des extensions des constructions d'habitation existantes autorisées à l'article 2 ci-après.
 - . d'hébergement hôtelier ou assimilé,
 - . d'équipement public ou d'intérêt collectif,
 - . d'activités artisanales,
 - . d'activités industrielles,
 - . de commerces,
 - . de bureaux,
 - . d'entrepôt.
 - . d'exploitation agricole ou forestière.
- Les carrières.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet admis sur la zone.
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances classés en hébergement léger.
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- Les parcs d'attraction.
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les éoliennes.
- Les parcs ou champs photovoltaïques.
- Les antennes relais et les pylônes.

Article 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont seules autorisées :

- l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux, ouvrages pour la sécurité publique, voies de circulation, 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.

Section II – Conditions de l'occupation du sol

Article 3 - Accès et voiries

Sans objet

Article 4 – Desserte par les réseaux

Sans objet

Article 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

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

Sans objet

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sans objet

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

Sans objet

Article 9 – Emprise au sol

Sans objet

Article 10 – Hauteur maximale des constructions

Sans objet

Article 11 – Aspect extérieur des constructions

Sans objet

Article 12 – Stationnement

Sans objet

Article 13 – Espaces libres et espaces verts

Sans objet

Section III – Possibilités maximales d'occupation des sols

Article 14 – Coefficient d'Occupation du Sol

Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE II AU

Caractère de la zone

La zone II AU correspond à une zone destinée à être équipée à court ou moyen terme, dont l'urbanisation ne pourra se faire, que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble compatible avec l'orientation d'aménagement portée au PLU.

La zone II AU est :

- pour partie située en zone d'aléa retrait / gonflement des argiles (aléa faible; voir « 6.8 - Annexe Aléa retrait / gonflement des argiles ») ;
- en totalité située en zone de risque sismique (aléa faible, voir « 6.9 - Annexe risque sismique »).

Elle est également pour partie incluse dans les secteurs affectés par le bruit délimité par l'arrêté préfectoral n°2007/01/1066 portant classement sonore des voiries des communes de moins de 10 000 habitants de l'arrondissement de Montpellier, de part et d'autre :

- de la RD 610,
- de la RD 65.

La zone II AU se subdivise en 2 secteurs :

- **Secteur II AU1** correspondant au secteur de Bourbouissou.
- **Secteur II AU2** correspondant à un petit secteur déjà bâti en bordure de la RD 613.

SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits sur les secteurs II AU1 et II AU2 :

- Les constructions à destination d'activités industrielles.
- Les constructions à destination d'activités artisanales.
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier.
- Les constructions à destination d'entrepôt.
- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement **exception faite en secteur II AU2 où est autorisé l'aménagement des installations classées existantes.**
- Les carrières.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet admis sur la zone.
- Les terrains de camping et de caravanning.
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances classés en hébergement léger.
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- Les parcs d'attraction.
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les éoliennes.
- Les parcs ou champs photovoltaïques.
- Les antennes relais et les pylônes.

En outre, est interdite toute construction ou utilisation des sols incompatible avec l'orientation d'aménagement portée au PLU.

Article 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés sous conditions en secteurs II AU1 et II AU2 :

- Les constructions à destination d'habitation, de bureaux, d'activités commerciales, d'équipement public ou d'intérêt collectif, sous réserve :

- d'être compatibles avec l'orientation particulière portée au PLU ;
- de respecter une densité minimum de 25 logements par hectare ou 2 500 m² de surface de plancher par hectare.

En outre, 30% au moins de la surface de plancher des programmes d'habitation prévus sur l'opération d'aménagement d'ensemble devront être affectés à des logements locatifs sociaux.

- Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone.
- L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux, ouvrages pour la sécurité publique, voies de circulation, infrastructures ferroviaires, même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone II AU et sous réserve de justification technique.

En outre, est autorisé en secteur II AU2 :

- l'aménagement des installations classées existantes visant notamment à en améliorer les conditions de fonctionnement ou à en assurer un meilleur respect des normes et réglementations en vigueur.

Section II – Conditions de l'occupation du sol

Article 3 - Accès et voiries

Pour être constructible, tout terrain doit bénéficier d'un accès direct par une voie publique ou privée ou d'une servitude de passage suffisante aménagée sur le fond voisin et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès et les voies de desserte doivent présenter des dimensions, formes et caractéristiques adaptées à l'opération qu'ils doivent desservir.

Ils doivent satisfaire aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et le cas échéant de collecte des déchets. Ils doivent notamment respecter les prescriptions techniques générales du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) du Département de l'Hérault portées en annexe au présent règlement et les recommandations techniques de la Direction de la Prévention de la Gestion des Déchets de l'Agglomération de Montpellier intégrées aux Annexes Sanitaires (Annexe 6.3).

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut ainsi être limité dans l'intérêt de la sécurité ; en particulier, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait ou qui aggraverait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La création d'accès nouveau sur la RD 610 et la RD 613 est soumise à autorisation préalable du Conseil Général de l'Hérault.

Les voies nouvelles, y compris les aménagements cyclables ou les cheminements piétons, peuvent être soumises à des conditions particulières de tracés et d'exécution dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de la zone. Tout projet de construction ou d'aménagement doit intégrer une réflexion sur les cheminements et les raccourcis piétons et cyclables.

Le tracé des voies nouvelles doit permettre un débouché à chacune de leur extrémité. Elles devront être le fruit d'un véritable parti d'aménagement prenant référence notamment sur les cours urbaines (*voir schéma ci-contre*)

En tout état de cause, les voies en impasse comporteront un point de retournement permettant le retournement aisé des véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères répondant :

- aux prescriptions techniques générales du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) du Département de l'Hérault portées en annexe au présent règlement ;
- aux recommandations techniques de la Direction de la Prévention de la Gestion des Déchets de l'Agglomération de Montpellier intégrées aux Annexes Sanitaires (Annexe 6.3).

Dans le cas de voies en impasse, sauf impossibilité technique, l'intégration d'un local destiné au stockage des déchets ménagers directement accessible depuis le domaine public est exigé.

Toute voie nouvelle doit comporter au minimum un trottoir dont les caractéristiques (profil en travers, traversées...) seront conformes à la législation en vigueur concernant l'accessibilité de la voirie et des espaces publics aux personnes handicapées à mobilité réduite (arrêté du 15 janvier 2007 portant application du décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics).

Article 4 – Desserte par les réseaux

Eau potable

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



Desserte incendie

Les constructions, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie, conformément aux prescriptions techniques générales du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) du Département de l'Hérault portées en annexe.

Eaux usées

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

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

1 - Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines étanches au réseau public de collecte des eaux usées existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération de Montpellier applicables à la commune de VENDARGUES.

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

2 - Eaux usées non domestiques

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

3 – Eaux d'exhaure et eaux de vidange

Le rejet au réseau d'assainissement d'eaux souterraines qui ne génèrent pas des effluents domestiques, est interdit, y compris lorsque ces eaux sont utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation, sauf autorisation spécifique du service assainissement de la Communauté d'Agglomération de Montpellier.

Ne sont pas non plus autorisés les rejets au réseau d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de vidange des piscines.

Eaux pluviales

Lorsque le réseau pluvial existe, les aménagements doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.

En l'absence de réseau pluvial ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge exclusive les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet.

Les dispositifs de compensation seront dimensionnés à l'échelle de l'ensemble de l'opération, conformément aux ratios et normes en vigueur à la date de dépôt de l'autorisation d'urbanisme ; sauf impossibilité technique, ils devront être traités en espaces publics paysagers (jardin, espace vert, aire de jeux...)

Toutes dispositions utiles doivent être prises afin d'éviter les risques d'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines.

Autres réseaux

Les réseaux électriques, téléphoniques, de télédistribution et d'éclairage public, les branchements au câble et à la fibre optique doivent être établis en souterrain, tant sur le domaine public que sur le domaine privé.

Energies renouvelables

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions doit être privilégiée (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompe à chaleur....) dans la mesure du possible et sous réserve de la prise en compte de la préservation du paysage naturel et urbain.

Déchets

Toute construction à destination d'habitation ou d'activités nécessitant le stockage de bacs de collecte des déchets doit disposer d'un local spécifique pour remiser ces bacs, d'un accès direct sur la voie publique et répondant aux prescriptions du règlement du service de collecte des déchets ménagers et assimilés de la Communauté d'Agglomération de Montpellier (voir 6.3 Annexe sanitaire).

Article 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Non règlementé.

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

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques ;
- soit en retrait fixe de 3 ou 5 mètres de l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques ;
sur le **secteur II AU2**, un retrait supérieur pourra être imposé au droit des carrefours avec la RD 613.

Ne sont pas concernés par la règle et à condition de ne pas s'ériger en saillie sur le domaine public, les débords de toiture, les casquettes ou auvents architecturaux, les balcons non fermés, à condition que le nu de la façade respecte la règle d'implantation.

Dispositions particulières

Cas particulier des installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : des implantations différentes sont admises pour les installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exemples : poste de transformation EDF, abri conteneurs déchets...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement, et sous réserve d'une bonne insertion à l'environnement.

Cas particulier des piscines : les piscines ne dépassant pas 0,60 m par rapport au terrain naturel devront être implantées en recul minimum de 1,00 mètre par rapport aux voies et emprises publiques.

Cas particulier des terrasses : les terrasses non couvertes ne dépassant pas 0,60 m par rapport au terrain naturel et en continuité de la construction principale ne sont soumises qu'à une obligation de recul de 1,00 m minimum par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques.

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions seront implantées :

- soit sur les limites séparatives,
- soit en retrait d'une distance au moins égale à 4 mètres des limites séparatives.

Les chenaux des constructions ou parties de constructions implantées en limite séparative devront obligatoirement être intégrés.

Dispositions particulières :

Cas particulier des installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : des implantations différentes sont admises pour les installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exemples : poste de transformation EDF, abri conteneurs déchets...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement, et sous réserve d'une bonne insertion à l'environnement.

Cas particulier des piscines : des piscines ne dépassant pas 0,60 m par rapport au terrain naturel devront être implantées en recul minimum de 1,00 mètre par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies et par rapport à la ou les limites correspondant au fond de parcelle.

Cas particulier des terrasses : sous réserve de ne pas dépasser 0,60 m par rapport au terrain naturel et d'être en continuité de la construction principale, les terrasses non couvertes ne sont soumises qu'à une obligation de recul de 1,00 m minimum obligation de recul de 1,00 m minimum par rapport aux limites séparatives.

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

Non réglementée

Article 9 – Emprise au sol

Non réglementée

Article 10 – Hauteur maximale des constructions**Définition de la hauteur**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant terrassement ou travaux jusqu'à l'égout de la couverture.

Elle doit respecter simultanément deux règles relatives l'une à la hauteur absolue de la construction, l'autre à sa hauteur relative (hauteur définie en fonction de la largeur de la voie).

Les règles de hauteurs ne s'imposent pas aux constructions et installations nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'ils s'intègrent de façon correcte à leur environnement bâti.

Hauteur maximale

11,50 m à l'égout de la couverture et au plus 4 niveaux (R+3), le dernier niveau étant un niveau partiel en attique c'est à dire en retrait d'un angle de 45° par rapport au nu de la façade.

Le nombre de niveaux réalisés en souterrain ou semi enterrés n'est pas comptabilisé au titre des exigences de niveaux présentées ci-dessus ; la partie en élévation ou en décaissement des niveaux de stationnement semi-enterrés ne devra pas dépasser une hauteur de 1 mètre mesurée à partir du sol naturel avant terrassement.

Hauteur relative

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé de la voie, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ($H \geq L$) ; il en est de même pour les constructions édifiées en bordure des voies privées, la largeur de la voie privée étant assimilée à la largeur d'une voie publique.

Article 11 – Aspect extérieur des constructions

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

Principes généraux

Le nouveau bâtiment devra s'intégrer harmonieusement dans son environnement en matière de couleurs, de matériaux et de volume.

Sont interdits les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduits tels que les agglomérés, les briques creuses, etc.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Toiture

Sont autorisés :

- Les toitures en tuiles canal ou similaire, d'une pente maximum de 35% au dessus de l'horizontale. Des matériaux translucides pourront être autorisés pour les vérandas, solarium et loggias. Lorsque les bâtiments sont mitoyens, les pentes des toitures doivent être identiques.
- Les toits terrasses soit partiels, soit couvrant la totalité de la surface du niveau de construction. En cas de toits terrasses, les acrotères devront avoir une hauteur suffisante pour masquer les superstructures en toiture et notamment les panneaux solaires et photovoltaïques.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés en toiture à condition :

- s'agissant de toits en pentes, d'être intégrés à la couverture ;
- s'agissant de toitures terrasses, d'être masqués par une acrotère de hauteur suffisante.

Façades

Toutes les façades d'une même construction devront être traitées avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparité qualitative entre elles. La façade sur rue sera traitée en façade principale. En bordure de voie, aucune façade aveugle ne sera admise.

L'utilisation du bois, de la pierre ou du béton architectonique en façade est autorisée dans le cadre de projets architecturaux cohérents, ne portant pas atteinte au caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les panneaux solaires en façade ne sont pas autorisés ; seule leur pose sur les auvents ou avancées pourrait être autorisée dans le cadre d'un projet architectural cohérent s'intégrant à l'environnement de la construction.

Clôtures

Les clôtures doivent être conçues dans le cadre du projet architectural dont elle font partie intégrante, de façon cohérente avec celui-ci et les constructions et clôture avoisinantes.

Les clôtures auront une hauteur maximum de 1,60 m en limite des emprises et des voies publiques ouvertes, de 2,00 sur les limites séparatives.

Climatiseurs, paraboles, compteurs, boîtes aux lettres

Les climatiseurs sur console en façade sur rue sont interdits.

Les paraboles en façade sur rue ou sur les balcons en cas de logements collectifs sont interdites.

Les **compteurs de gaz, eau, électricité** devront, sauf impossibilité technique, être regroupés et intégrés au mur de façade ou de clôture, dans un coffret technique doté d'un volet non débordant de la façade.

Les boîtes aux lettres devront être intégrées au mur de clôture au mur de façade voire installées à l'intérieur des immeubles collectifs.

Article 12 – Stationnement

Voir Titre I – Article 7 : DISPOSITIONS RELATIVES AU STATIONNEMENT

Obligations en matière de stationnement véhicules

Il est exigé :

Pour les constructions à destination d'habitation :

- 1 place de stationnement ou de garage au moins par logement de moins de 60 m² de surface de plancher.
- 2 places de stationnement ou de garage au moins par logement de 60 m² ou plus de 60 m² de surface de plancher, dont une éventuellement hors clôture et donnant directement accès sur le domaine public.

Il est en outre exigé 1 place de stationnement public supplémentaire par logement soit en accompagnement de la voie (stationnement latéral), soit en placettes de regroupement.

Pour les constructions à destination d'activités et notamment de bureau et commerces :

- une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'établissement.

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :

- une place de stationnement ou de garage par chambre.

Pour les établissements d'enseignement :

- Etablissements du premier degré : une place de stationnement par classe.
- Etablissements du second degré : deux places de stationnement par classe.
- Etablissements d'enseignement pour adultes ; 25 places de stationnement pour 100 personnes.

La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces constructions et établissements sont le plus directement assimilables.

Obligations en matière de stationnement des deux roues non motorisés

Il est exigé des espaces sécurisés de stationnement des vélos conformes au Code de la Construction et de l'habitation.

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace destiné au stationnement des vélos possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace destiné au stationnement des vélos possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher au minimum.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif devront également comporter un espace sécurisé de stationnement des vélos.

Article 13 – Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences méditerranéennes, adaptées au climat local.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins par 50 m² de terrain.

20% au moins de la superficie totale de chacun des secteurs devront être conservés en espaces libres, dont 50% au moins maintenus en pleine terre et plantés.

Les bassins et espaces de compensation à l'imperméabilisation (noues....) seront intégrés à la composition urbaine de l'opération et traités en espaces paysagers.

Les terrains sont le cas échéant soumis à obligation de débroussaillage 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.

Section III – Possibilités maximales d'occupation des sols**Article 14 – Coefficient d'Occupation du Sol**

Secteur II AU1 : Surface de plancher maximale de 28 000 m².

Secteur II AU2 : COS = 2

Le COS n'est pas règlementé pour les constructions et installations nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

ZONE IV AU

Caractère de la zone

La zone IV AU est une zone destinée à être équipée à court ou moyen terme, destinée à l'implantation d'activités économiques après réalisation des différents équipements.

La zone IV AU est :

- pour partie située en zone d'aléa retrait / gonflement des argiles (aléa faible; voir « 6.8 - Annexe Aléa retrait / gonflement des argiles ») ;
- en totalité située en zone de risque sismique (aléa faible, voir « 6.9 - Annexe risque sismique »).

La zone IV AU se subdivise en 2 secteurs :

- **Secteur IV AU1** correspondant à la zone de Via Domitia.
- **Secteur IV AU2** correspondant à l'extension de la zone d'activités artisanales des Routous.

**SECTION I
NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****Article 1 – Occupations et utilisations du sol interdites****Sont interdits :**

- Les constructions à destination d'habitation **exception faite en secteur IV AU2 sous réserve des conditions ci-après.**
- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière.
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier.
- Les constructions à destination d'activités commerciales de détail.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement ne répondant pas aux conditions fixées par l'article 2 ci-après.
- Les carrières.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet admis sur la zone.
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances classés en hébergement léger.
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- Les parcs d'attraction.
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les éoliennes.
- Les parcs ou champs photovoltaïques.

Article 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**Peuvent être autorisés :**

- Les affouillements et exhaussement de sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone.

- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
 - o qu'elles répondent à l'ensemble de la réglementation en vigueur, notamment en matière de sécurité et de nuisances ;
 - o que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes ;
 - o qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises ;
 - o que leur volume ou leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.

En outre, en secteur IVAU2 : Les constructions à destination d'habitation liées et nécessaires à une activité autorisée sur le secteur

Section II – Conditions de l'occupation du sol

Article 3 - Accès et voiries

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès par une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin et dûment justifié par une servitude de passage suffisante et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération qu'ils doivent desservir et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile. Leur largeur doit être au moins de 3,50 mètres.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute création nouvelle d'un accès sur les routes départementales doit faire l'objet d'un avis technique favorable du Conseil Général de l'Hérault.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir ; elles doivent notamment répondre aux conditions exigées par le trafic poids lourds.

Article 4 – Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes ; cette obligation de raccordement ne s'impose pas aux constructions et installations qui ne le nécessitent pas de par leur destination (hangar).

Desserte incendie

Les constructions, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie, conformément aux prescriptions techniques générales du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) du Département de l'Hérault portées en annexe.

Eaux usées

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

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

1 - Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines étanches au réseau public de collecte des eaux usées existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération de Montpellier applicables à la commune de VENDARGUES.

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

2 - Eaux usées non domestiques

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

3 – Eaux d'exhaure et eaux de vidange

Le rejet au réseau d'assainissement d'eaux souterraines qui ne génèrent pas des effluents domestiques, est interdit, y compris lorsque ces eaux sont utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation, sauf autorisation spécifique du service assainissement de la Communauté d'Agglomération de Montpellier.

Ne sont pas non plus autorisés les rejets au réseau d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de vidange des piscines.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur chaque lot doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau créé à cet effet.

Selon la nature du projet, des dispositifs appropriés, tant sur le plan qualitatif que quantitatif, devront être réalisés par le pétitionnaire afin de permettre la limitation des débits évacués et les traitements éventuels des eaux rejetées dans le réseau. Les rejets devront être conformes à la législation de la loi sur l'eau et au dossier déclaratif ou soumis à autorisation y afférent, couvrant le terrain considéré.

Toutes dispositions utiles doivent être prises afin d'éviter les risques d'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines.

Autres réseaux

Les réseaux électriques, téléphoniques, de télédistribution et d'éclairage public, les branchements au câble et à la fibre optique doivent être établis en souterrain, tant sur le domaine public que sur le domaine privé.

Energies renouvelables

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions doit être privilégiée (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompe à chaleur....) dans la mesure du possible et sous réserve de la prise en compte de la préservation du paysage naturel et urbain.

Déchets

Toute construction doit prévoir un emplacement à conteneur déchets d'un accès direct sur la voie publique. Cet emplacement devra être conçu conformément aux prescriptions de la « Direction de Prévention et de la Gestion de Déchets » de la Communauté d'Agglomération de Montpellier.

Cet emplacement doit être complété, si l'activité envisagée sur la parcelle comporte une collecte des encombrants, par un emplacement spécifique aménagé à proximité de l'accès à la parcelle et caché à la vue soit par un muret de hauteur suffisante, soit par une haie vive.

Article 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

Les façades des constructions doivent être implantées au-delà des marges de recul minimal de :

- 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte ;
- 50 m par rapport à l'axe du LIEN (RD 68) en **secteur IV AU1** ;
- 6 m par rapport à l'alignement actuel ou futur de la RD 145 en **secteur IV AU2**.

Des dispositions différentes sont admises pour les installations et constructions nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif, et notamment pour les installations et constructions de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exemples : poste de transformation EDF, abri bus...).

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives d'au moins 5 mètres ; ce recul s'entend hors débords de toiture dans la limite de 0,50 m.

L'implantation en limite séparative est néanmoins possible, lorsque des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe feu).

Les équipements techniques d'infrastructures peuvent être implantés différemment suivant leur caractère.

Aucune implantation ne sera autorisée en limite de secteur où s'impose le recul obligatoire de 5 mètres ci-avant.

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

Secteur IV AU1. les constructions non contiguës doivent être distantes les unes des autres d'au moins 5 mètres.

Secteur IV AU2 : Non réglementé

Article 9 – Emprise au sol

Secteur IV AU1 : L'emprise au sol de l'ensemble des constructions édifiées sur le secteur ou sur un même terrain ne pourra excéder 80% de la superficie de celui-ci.

Les espaces libres représenteront ainsi au minimum 20% de la superficie du secteur ou du terrain, dont la moitié au moins en pleine terre plantés.

Secteur IV AU2 : L'emprise au sol de l'ensemble des constructions édifiées sur un même terrain ne pourra excéder 70% de l'assiette foncière du terrain.

Article 10 – Hauteur maximale des constructions

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol fini jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques tels que cheminées, réservoirs, machineries, chaufferies, capteurs solaires, exclus.

Lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 m de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

Hauteur maximale

Secteur IV AU1 : La hauteur maximale des constructions est fixée à 10,50 m avec 3 niveaux maximum (R+2).

Secteur IV AU2 : La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 m.

Article 11 – Aspect extérieur des constructions

Par leur aspect, leur volume, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage urbain.

Secteur IV AU1

1 - Aspect général des constructions

Les volumes bâtis et l'architecture devront rester simples.

2 - Les façades, les volumes, l'intégration des ouvertures

Toutes les façades d'un volume construit doivent être traitées de manière équivalente, avec le même soin apporté à la qualité de réalisation et aux choix des matériaux.

Les façades doivent adopter un dessin simple s'appuyant sur les volumes réels de la construction. Des liserés soulignant les arrêtes d'une construction peuvent être acceptés à condition qu'ils revêtent une véritable consistance constructive (par exemple, un couronnement ceinturant le bardage) et ne pas être de simples éléments décoratifs peints sur la façade.

Le dessin d'une façade doit notamment prendre en compte la régularité dans la disposition et le dimensionnement des ouvertures.

Le soubassement, s'il existe, doit être traité de manière sensiblement différente de la façade. Il s'agit d'une surface sollicitée, particulièrement salissante, qui doit pouvoir être "abîmée" sans que cela compromette visiblement l'aspect général de la construction (ainsi une couleur trop voyante n'est pas de nature à en garantir la durabilité).

Dans le cas d'un revêtement peint, il est préconisé de peindre le soubassement d'une teinte qui reste dans la même gamme que la teinte dominante de la façade. Dans ce cas, il est accepté que la teinte du soubassement soit "comptée" comme une partie de la teinte dominante (et non pas comme une couleur de plus) ».

3 - Les toitures

Le toit des constructions sur ce site en pente étant perceptible d'en haut, la toiture doit être traitée comme la "cinquième" façade du bâtiment. D'où l'intérêt qui doit être porté à son aspect.

4 – Les aires de stockage et les murs de stockage

Les aires de stockage à l'air libre doivent être masquées par des écrans bâtis ou végétaux de façon à les rendre le moins visibles possible depuis les voies d'accès et les routes avoisinantes.

Si des murs de stockage sont nécessaires, leur hauteur n'excèdera pas 2,50 m en bord de voie et ce sur une profondeur de 5 m. Ailleurs, aucun mur de stockage n'excèdera une hauteur de 3,50 m.

Si les aires de stockage doivent être couvertes, leur couverture sera traitée en harmonie avec les constructions dont elles dépendent.

Ces murs seront traités avec le même soin que les constructions principales de manière à obtenir un aspect conforme avec les objectifs de qualification du site. On portera notamment une attention soutenue à :

- la qualité de réalisation des murs en béton : afin de garantir un aspect homogène et continu sur l'ensemble du linéaire, il est demandé que ces murs soient coulés en une seule fois dans le sens de la hauteur afin d'éviter les reprises de coulage.
- la silhouette des murs : les murs présenteront un profil en long rectiligne et rigoureusement horizontal. Si des variations de hauteur sont nécessaires, il est demandé d'utiliser une seule hauteur de marche pour passer d'une hauteur basse à une hauteur haute et d'éviter un effet d'escalier.
- la durabilité de l'aspect des murs dans le temps doit être pris en compte et, plus spécifiquement, la gestion des tags et des graffitis. Pour éviter ces dégradations, il est recommandé d'utiliser soit des murs cannelés ou rainurés, soit des murs sur lesquels sont installés des systèmes de végétalisation.

5 – La couleur

Tous les matériaux naturels et laissés bruts, non traités, visibles de l'extérieur sont autorisés. En cas d'utilisation d'enduits ou de peintures, la palette de leurs couleurs doit être réduite (2 à 3 couleurs par construction), avec la présence dominante d'un seul coloris (une couleur fortement prégnante).

Les couleurs peuvent être utilisées pour souligner des dispositifs fonctionnels ou constructifs : portes, outils techniques. Elles ne le sont pas pour distinguer les menuiseries des façades qui restent dans une coloration très proche ou identique à la couleur dominante.

La décoration gratuite, sans rapport avec l'activité ou la construction (fausses fenêtres, fausses colonnes, rayures, bandes, hachures, etc.) est exclue.

6 - Les clôtures et portails

Les clôtures sont composées d'un treillis soudé en acier galvanisé, sans ondulation, à maille rigide rectangulaire, posé verticalement et peint de couleur gris foncé.

La hauteur de ces clôtures ne peut dépasser 2,00m.

Si ces clôtures doivent avoir une partie pleine, elles sont assimilées à des murs de stockage.

Pour les clôtures en limite de zone de stationnement (à l'intérieur du lot), il est demandé de prévoir leur protection par des butoirs ou des bordures.

7 – Divers

Les boîtes à lettres devront être encastrées dans le mur de clôture ou les murs encadrant le portail.

Les compteurs de gaz et d'électricité devront être regroupés et intégrés dans un coffre au mur de clôture ou murs encadrant le portail, dans un coffre.

Secteur IV AU2

1 - Aspect général des constructions

Les volumes bâtis et l'architecture devront rester simples.

Sont interdits les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts par un enduit.

Les constructions doivent être conçues dans une souci de simplicité et d'homogénéité d'ensemble, y compris lorsqu'elles comportent plusieurs fonctions (ateliers, surfaces de vente, stockages, bureaux ...).

Par ailleurs, l'implantation sur la parcelle et les volumes bâtis doivent tenir compte de la vocation et de l'organisation des prolongements extérieurs que sont les aires de stationnement, les aires de stockage, les aires d'évolution des camions de livraison... ; ces aires techniques doivent être les moins visibles possible depuis les voies et espaces publics extérieurs à la zone.

L'ensemble des ouvrages techniques, tels que climatiseurs, mécanismes d'ascenseur, panneaux solaires, gaines techniques.... devront s'intégrer dans l'unité architecturale de la construction, quelle que soit leur localisation.

2 - Les façades et les couleurs

Toutes les façades d'une construction (y compris les façades arrières) doivent être traitées avec le même soin en matière de qualité de réalisation et de choix de matériaux.

Sont autorisés :

- les façades en matériaux naturels (bois notamment) ;
- les façades enduites ;
- les bardages métalliques mis en œuvre avec les éléments de finition prévus par le fabricant (pièces de faitage, de rive, raccords d'angles...)

La palette de couleurs doit être réduite à 2 ou 3 couleurs par construction avec la présence dominante d'un coloris.

Les couleurs pour les revêtements de façade et pour les menuiseries extérieures doivent être choisies parmi les teintes des nuanciers disponibles en Mairie en fonction des zones et secteurs concernés.

Toute décoration gratuite, sans rapport avec l'activité ou la construction (fausses fenêtres, fausses colonnes, rayures, bandes, hachures, etc.) est interdite.

3 – Les toitures

Sont autorisées les toitures suivantes :

- les toitures en pente (33% maximum) recouvertes de tuiles canal ou similaires de teinte claire ;
- les toits terrasses délimitées par des acrotères permettant notamment de dissimuler les dispositifs techniques placés en toiture.

L'utilisation d'éléments translucides non teintés, correctement incorporés à la composition architecturale, peut être admise pour l'éclairage des locaux d'activités.

L'installation de panneaux solaires et photovoltaïques en toiture est autorisée à condition qu'ils soient intégrés à la pente du toit ou, dans le cas de toitures terrasses, qu'ils soient masqués par un acrotère de hauteur suffisante.

La végétalisation des toitures est à privilégier, notamment pour les bâtiments destinés à accueillir des bureaux.

4 – Les aires de stockage et les murs de stockage

Les aires de stockage à l'air libre doivent être masquées par des écrans bâtis ou végétaux de façon à les rendre le moins visibles possible depuis les voies d'accès et les routes avoisinantes.

Si des murs sont nécessaires autour des aires de stockage, leur hauteur n'excèdera pas :

- 2,50 m en bordure de voie et sur une profondeur de 5,00 m par rapport à l'alignement ;
- 5,00 m au delà d'une profondeur de 5,00 m par rapport à l'alignement.

Ces murs seront traités avec le même soin que les constructions principales ; ils seront enduits extérieurement dans une teinte identique ou proche de celle du bâtiment principal.

5 – Les clôtures et portails

En limite du domaine public, les clôtures seront constituées :

- Soit d'un muret d'une hauteur maximale de 0,60 m mesurée à partir du terrain naturel, enduit sur les deux faces d'une teinte en harmonie avec celle du bâtiment principal et surmonté d'une grille ou d'un grillage à mailles soudées rigides de teinte verte ou gris foncé. Ce grillage pourra être doublé d'une haie d'essences adaptées à climat local.
- Soit d'une grille métallique ou d'un grillage à mailles soudées rigides rectangulaires, de teinte verte ou gris foncé, d'une hauteur maximale de 2,00 m mesurée à partir du terrain naturel. Cette grille ou ce grillage pourra être doublé d'une haie d'essences locales. Les supports seront exclusivement métalliques de couleur verte ou gris foncé, sans dés de fondation apparents.

En limites séparatives, les clôtures seront constituées :

- d'une grille métallique ou d'un grillage à mailles soudées rigides rectangulaires, de teinte verte ou gris foncé, d'une hauteur maximale de 2,00 m mesurée à partir du terrain naturel. Cette grille ou ce grillage pourra être doublé d'une haie d'essences locales. Les supports seront exclusivement métalliques de couleur verte ou gris foncé, sans dés de fondation apparents.

Les portails seront coulissants à barreaudage métallique vertical et bordés de deux murs maçonnés et enduits encadrant l'accès à la parcelle. Lorsque deux entrées sont regroupées, les deux portails sont disposés symétriquement par rapport à un mur central marquant la limite entre parcelles contiguës.

6 – Divers

Les boîtes à lettres devront être encastrées dans le mur de clôture ou les murs encadrant le portail.

Les compteurs de gaz et d'électricité devront être regroupés et intégrés dans un coffre au mur de clôture ou murs encadrant le portail, dans un coffre.

Article 12 – Stationnement

Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement et de déchargement sur la voie publique est interdite.

Réservation minimale

- a) Pour le personnel, il doit être aménagé une aire de stationnement pour 2 emplois et au maximum une aire de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher.
- b) Pour le fonctionnement des établissements, il doit être aménagé les surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules de livraison, de transport et de service, pour celui des visiteurs, et les surfaces nécessaires pour permettre à la fois le stationnement et les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules.
- c) Sur chaque lot, des emplacements pour vélos devront être prévus sur la base de 1 à 2 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher. Ces emplacements devront être couverts, clos et intégrés aux constructions.

Article 13 – Espaces libres et espaces verts

Les lots doivent être plantés au minimum sur 10% de leur surface. Les essences utilisées seront des essences locales adaptées au climat méditerranéen et économes en eau.

En secteur IV AU1, le plan de paysagement du lot indiquant la position, la dénomination et le diamètre des arbres et des arbustes devra accompagner la demande de permis de construire. Il devra faire apparaître la situation à l'achèvement des travaux et la situation à long terme. La quantité d'arbustes minimum sera de 30% par rapport aux surfaces d'espaces verts, et 10 % des surfaces d'arbustes seront en persistants.

Les surfaces engazonnées sont prohibées sur la zone et doivent être remplacées par des plantes couvre sol ou des massifs d'arbustes. Tout tapis végétal comportera au minimum trois espèces.

Plantations dans les aires de stationnement des véhicules légers :

- Les aires de stationnement des véhicules légers (VL) seront plantées d'arbres de haute tige, à raison d'un arbre pour quatre emplacements.
- Des banquettes de 2,50 m de large seront plantées et sépareront les emplacements toutes les 8 places.
- Une banquette de 2,50 m de large sera réalisée pour les stationnements en vis-à-vis.

Plantations dans les aires de stationnement des poids lourds

- Des banquettes de 4,00 m de large seront plantées d'arbres de haute tige toutes les 4 places.

Les terrains sont le cas échéant soumis à obligation de débroussaillage 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.

Section III – Possibilités maximales d'occupation des sols**Article 14 – Coefficient d'Occupation du Sol**

Secteur IV AU1 : COS = 0,60

Secteur IV AU2 : COS = 0,70



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE V AU

Caractère de la zone

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

La zone V AU est :

- pour partie située en zone d'aléa retrait / gonflement des argiles (aléa faible; voir « 6.8 - Annexe Aléa retrait / gonflement des argiles ») ;
- en totalité située en zone de risque sismique (aléa faible, voir « 6.9 - Annexe risque sismique »).

Elle est également pour partie incluse dans les secteurs affectés par le bruit délimité de part et d'autre de la RD 610 par l'arrêté préfectoral n°2007/01/1066 portant classement sonore des voiries des communes de moins de 10 000 habitants de l'arrondissement de Montpellier.

La zone V AU se subdivise en 2 secteurs :

- **Secteur V AU1** du Petit Paradis.
- **Secteur V AU2** du Chemin de Bannières.

SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits en secteur VAU 1 :

- Les constructions à destination d'habitation, exception faite de celles autorisées en application de l'article 2 ci-après.
- Les constructions à destination de commerce, exception faite de celles autorisées en application de l'article 2 ci-après.
- Les constructions à destination de bureau, exception faite de celles autorisées en application de l'article 2 ci-après.
- Les constructions à destination d'activités artisanales.
- Les constructions à destination d'activités industrielles.
- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière.
- Les constructions à destination d'entrepôts.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les carrières.
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances classés en hébergement légers.
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- Les habitations légères de loisirs.
- Les éoliennes.
- Les parcs ou champs photovoltaïques.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet admis sur la zone.
- Les antennes relais et les pylônes.

Sont interdits en secteur VAU 2 :

- Les constructions à destination d'habitation, exception faite de celles autorisées en application de l'article 2 ci-après.
- Les constructions à destination de commerce, exception faite de celles autorisées en application de l'article 2 ci-après.
- Les constructions à destination de bureau, exception faite de celles autorisées en application de l'article 2 ci-après.

- Les constructions à destination d'activités artisanales.
- Les constructions à destination d'activités industrielles.
- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière.
- Les constructions à destination d'entrepôts.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les carrières.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet admis sur la zone.
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- Les éoliennes.
- Les parcs ou champs photovoltaïques.
- Les antennes relais et les pylônes.

Article 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Sont autorisés sous conditions en secteurs VAU1 et VAU 2 :

- Les constructions à destination d'habitation liées à la direction et au fonctionnement des établissements et équipements de tourisme et loisirs de plein air.
- Les constructions à destination de bureau liées à la direction et au fonctionnement des établissements et équipements de tourisme et loisirs de plein air.
- Les commerces directement liés à la vocation touristique et d'activités de loisirs de la zone (restaurant...).
- Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone.
- L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux, ouvrages pour la sécurité publique, voies de circulation, infrastructures ferroviaires, même si ces installations ne respectent pas le corps de règle des secteurs concernés et sous réserve de justification technique.

Section II – Conditions de l'occupation du sol

Article 3 - Accès et voiries

Pour être constructible, tout terrain doit bénéficier d'un accès direct par une voie publique ou privée ou d'une servitude de passage suffisante aménagée sur le fond voisin et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès et les voies de desserte doivent présenter des dimensions, formes et caractéristiques adaptées à l'opération qu'ils doivent desservir.

Ils doivent satisfaire aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et le cas échéant de collecte des déchets. Ils doivent notamment respecter les prescriptions techniques générales du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) du Département de l'Hérault portées en annexe au présent règlement et les recommandations techniques de la Direction de la Prévention de la Gestion des Déchets de l'Agglomération de Montpellier intégrées aux Annexes Sanitaires (Annexe 6.3).

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut ainsi être limité dans l'intérêt de la sécurité ; en particulier, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait ou qui aggraverait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La création d'accès nouveaux sur la RD 610 et la RD 65 est soumise à autorisation préalable du Conseil Général de l'Hérault.

Les voies nouvelles, y compris les aménagements cyclables ou les cheminements piétons, peuvent être soumises à des conditions particulières de tracés et d'exécution dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de la zone. Tout projet de construction ou d'aménagement doit intégrer une réflexion sur les cheminements et les raccourcis piétons et cyclables.

Les voies nouvelles en impasse comporteront un point de retournement permettant le retournement aisé des véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères répondant :

- aux prescriptions techniques générales du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) du Département de l'Hérault portées en annexe au présent règlement ;
- aux recommandations techniques de la Direction de la Prévention de la Gestion des Déchets de l'Agglomération de Montpellier intégrées aux Annexes Sanitaires (Annexe 6.3).

Dans le cas de voies en impasse, sauf impossibilité technique, l'intégration d'un local destiné au stockage des déchets ménagers directement accessible depuis le domaine public est exigé.

Article 4 – Desserte par les réseaux

Eau potable

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

Desserte incendie

Les constructions, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie, conformément aux prescriptions techniques générales du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) du Département de l'Hérault portées en annexe.

Eaux usées

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

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

1 - Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines étanches au réseau public de collecte des eaux usées existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération de Montpellier applicables à la commune de VENDARGUES.

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

2 - Eaux usées non domestiques

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

Eaux pluviales

Lorsque le réseau pluvial existe, les aménagements doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.

En l'absence de réseau pluvial ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge exclusive les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet et le cas échéant, les dispositifs visant à limiter les débits évacués de la propriété.

Les ouvrages de rétention seront dimensionnés sur la base de la réglementation en vigueur à la date de dépôt de la demande d'urbanisme.

Toutes dispositions utiles doivent être prises afin d'éviter les risques d'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines.

Les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges de piscines seront dirigées sur le réseau pluvial ; en l'absence de réseau, le projet devra prendre en compte leur écoulement ou leur réutilisation sans apporter de conséquences sur les propriétés voisines.

Autres réseaux

Les réseaux électriques, téléphoniques, de télédistribution et d'éclairage public, les branchements au câble et à la fibre optique doivent être établis en souterrain, tant sur le domaine public que sur le domaine privé.

Energies renouvelables

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions doit être privilégiée (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompe à chaleur....) dans la mesure du possible et sous réserve de la prise en compte de la préservation du paysage naturel et urbain.

Déchets

Toute construction à destination d'habitation ou d'activités nécessitant le stockage de bacs de collecte des déchets doit disposer d'un local spécifique pour remiser ces bacs, d'un accès direct sur la voie publique et répondant aux prescriptions du règlement du service de collecte des déchets ménagers et assimilés de la Communauté d'Agglomération de Montpellier (voir 6.3 Annexe sanitaire).

Article 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Non règlementé.

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

Les constructions doivent être édifiées en recul minimal de 10 mètres de l'axe actuel ou futur des voies et emprises publiques. L'espace créé par ce retrait devra faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage urbain ou naturel environnant.

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont autorisées dans l'un ou l'autre des cas suivants :

- le projet porte sur la surélévation ou l'extension d'une construction implantée à moins de 10 mètres de l'axe des voies et emprises publiques ;
- le projet porte sur une installation ou une construction nécessaire à un équipement public ou d'intérêt collectif et notamment sur une construction ou une installation de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exemples : poste de transformation EDF, abri conteneurs déchets...).

Zone non aedificandi à l'intersection de 2 ou plusieurs voies : A l'intersection de 2 ou plusieurs voies, la zone non aedificandi située entre deux voies adjacentes est déterminée par un pan coupé constitué par la base du triangle isocèle dont les deux côtés égaux construits sur les deux limites de zones non aedificandi adjacentes mesurent 10 mètres.

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres des limites séparatives ; ce recul s'entend hors débords de toiture dans la limite de 0,50 m de profondeur.

Des implantations différentes sont admises pour les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Les constructions non contiguës doivent être distantes les unes des autres d'au moins 4 mètres.

Cette règle n'est pas applicable :

- aux piscines et terrasses non couvertes ;
- aux installations et constructions nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif ;

Article 9 – Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de la surface totale du terrain.

Article 10 – Hauteur maximale des constructions

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant terrassement ou travaux jusqu'à l'égout de la couverture.

Hauteur maximale

Constructions à destination d'hébergement hôtelier : 9,00 à l'égout de la couverture et au plus 3 niveaux (R+2).

Autres constructions: 7,00 m à l'égout de la couverture et au plus 2 niveaux (R+1).

Ces hauteurs ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

Article 11 – Aspect extérieur des constructions

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

Le style architectural du nouveau bâtiment sera soit contemporain soit mimétique par rapport à l'architecture locale. Le nouveau bâtiment devra s'intégrer harmonieusement dans son environnement en matière de couleurs, de matériaux et de volume.

Sont interdits les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduits tels que les agglomérés, les briques creuses, etc.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Article 12 – Stationnement

Voir Titre I – Article 7 : DISPOSITIONS RELATIVES AU STATIONNEMENT

Obligations en matière de stationnement véhicules

Il est exigé :

Pour les constructions à destination d'habitation :

- 1 place de stationnement ou de garage au moins par logement de moins de 60 m² de surface de plancher.
- 2 places de stationnement ou de garage au moins par logement de 60 m² ou plus de 60 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à destination d'activités et notamment de bureau et commerces :

- une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'établissement.

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :

- une place de stationnement par chambre.

La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces constructions et établissements sont le plus directement assimilables.

Obligations en matière de stationnement des deux roues non motorisés

Il est exigé des espaces sécurisés de stationnement des vélos conformes au Code de la Construction et de l'habitation.

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace destiné au stationnement des vélos possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher au minimum.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif devront également comporter un espace sécurisé de stationnement des vélos.

Article 13 – Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences méditerranéennes, adaptées au climat local.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins par 50 m² de terrain.

20% au moins de la superficie des terrains doivent être maintenus en pleine terre et plantés.

Les terrains sont le cas échéant soumis à obligation de débroussaillage 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.

Section III – Possibilités maximales d'occupation des sols**Article 14 – Coefficient d'Occupation du Sol**

Secteur V AU1 : COS = 0,40

Secteur V AU2 : COS = 0,30

Le COS n'est pas réglementé pour les constructions et les installations nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif.