



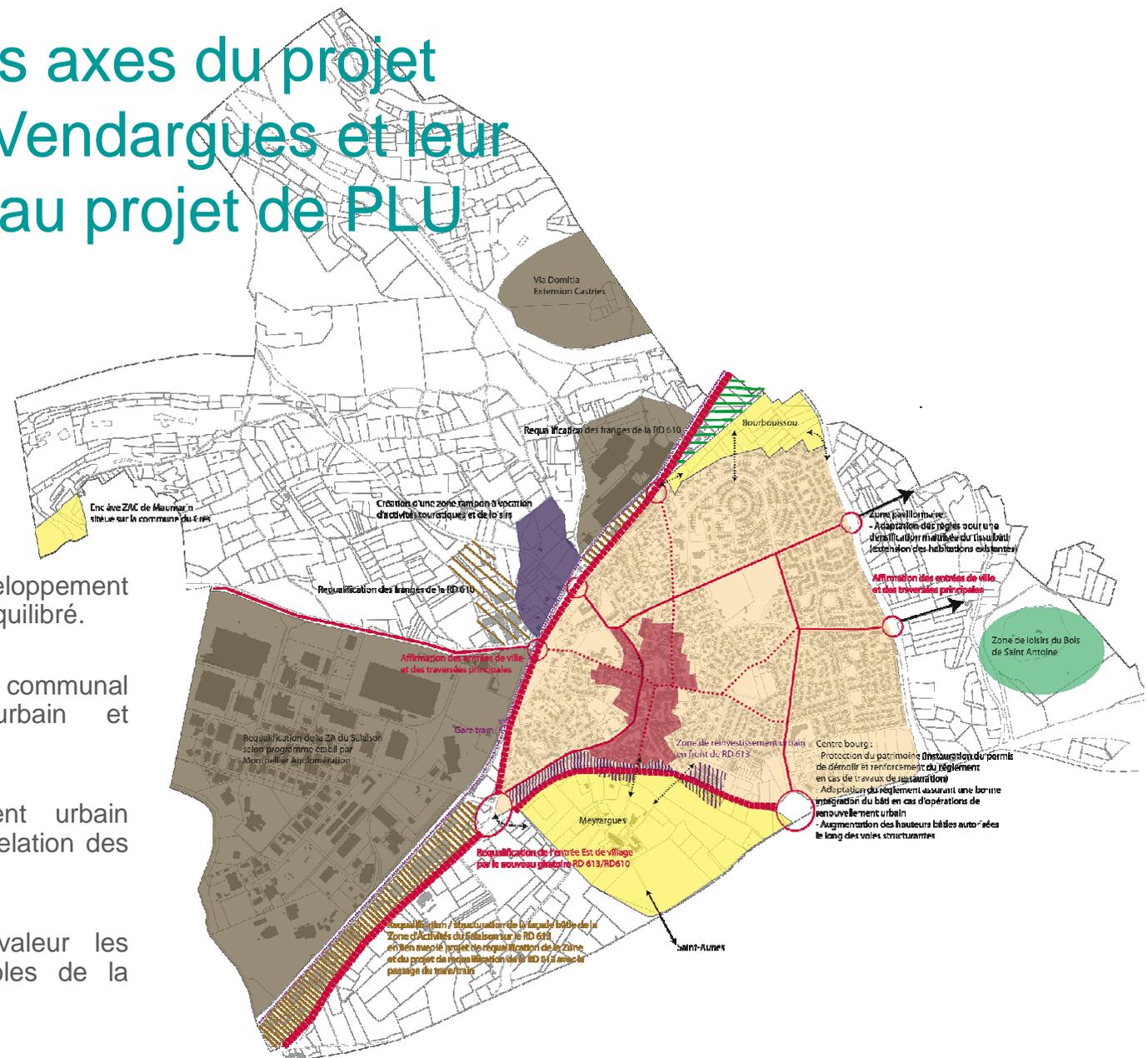
Commune de Vendargues (34)

Révision générale du Plan Local d'Urbanisme

Arrêt du Projet de P.L.U – Conseil Municipal du 27 Juin 2012
(Eléments de synthèse – l'entier dossier est consultable en Mairie)

Les 4 grands axes du projet communal de Vendargues et leur transcription au projet de PLU

- 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.

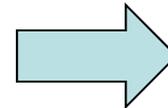


Axe 1 – Promouvoir un développement démographique maîtrisé et équilibré

Orientations :

- Favoriser une croissance démographique modérée et progressive (base de 2,1% en moyenne par an)

	Population	Besoins en logement / 2013
2013	6 500	
2020	7 300	310 logements
2025	8 000	580 logements
2030	8 900	930 logements



Traduction au PLU :

- Un développement communal phasé :
 - A court terme, l'opération d'aménagement d'ensemble de Bourbouissou (II AUa) sur 9,4 hectares et un potentiel de 235 logements environ.
 - A plus long terme, le futur quartier de Meyrargues classé en zone AU0, zone d'urbanisation fermée, sur 37,5 hectares, représentant un potentiel de 750 logements environ.

Axe 1 – Promouvoir un développement démographique maîtrisé et équilibré

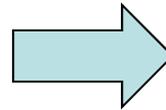
Orientations :

- Maintenir une structure équilibrée de la population (en âge, taille structure socio-professionnelle des ménages).
- Favoriser une diversification de l'offre de logements conformément aux objectifs et orientations du PLH de Montpellier Agglomération
 - Renforcer l'offre locative sociale et répondre aux obligations faites à la commune par la Loi SRU (20% de logements locatifs sociaux).
 - Développer l'accession abordable.



Traduction au PLU :

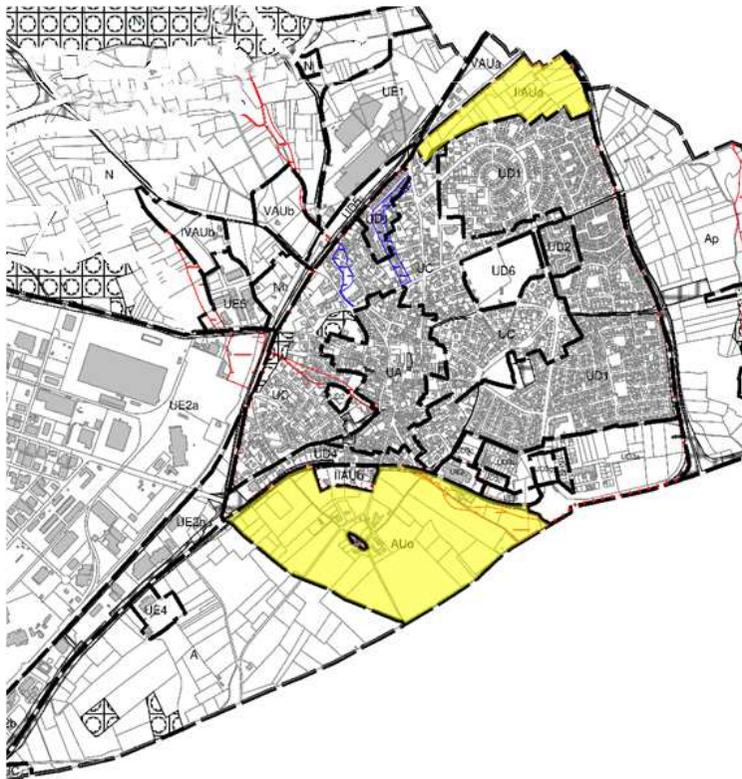
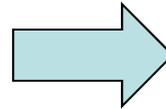
- Une obligation de mixité sociale sur l'ensemble des zones à vocation d'habitat du PLU :
 - ⇒ Une obligation de 15% de logements locatifs sociaux sur toute opération de 1800 ou plus de 1800 m² de surface de plancher sur la zone UA.
 - ⇒ Une obligation de 30% de logements locatifs sociaux sur toute opération de 1800 ou plus de 1800 m² de surface de plancher sur les zones UC, UD, II AUb et sur l'opération d'ensemble prévue sur la zone II AUa.
 - ⇒ Un règlement adapté à des formes bâties plus denses (petits collectifs en II AUa et UD4, R+2 en UD2 et UD3c, habitat jumelé et maisons de ville en UC et sur les autres secteurs UD).



Axe 2 – Equilibrer le développement communal entre réinvestissement urbain et extension urbaine

Orientations :

- Structurer le développement urbain autour des trois portes d'entrée et phaser ce développement en fonction des besoins fonciers et des orientations du SCOT.



Traduction au PLU :

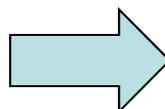
- Achèvement de l'urbanisation du triangle communal avec la délimitation d'un secteur II AUa de 9,4 ha sur Bourbouissou soumis à opération d'ensemble et à orientation particulière d'aménagement :

- ⇒ Densité de construction de 25 logements ou 2 500 m² de surface de plancher / ha.
- ⇒ Emprise au sol non réglementée.
- ⇒ Hauteur absolue maximale de 11,50 m à l'égout et R+2+attique.
- ⇒ 1 à 2 places de stationnement selon la taille des logements (seuil de 60 m²).
- ⇒ Surface de plancher autorisée de 25 000 à 28 000 m².

Axe 2 – Equilibrer le développement communal entre réinvestissement urbain et extension urbaine

Orientations :

- Structurer le développement urbain autour des trois portes d'entrée et phaser ce développement en fonction des besoins fonciers et des orientations du SCOT.



Traduction au PLU :

- Délimitation d'un secteur AU0 d'extension future à moyen / long terme de 37,5 ha sur Meyragues, dont l'ouverture à 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 et comportant au moins 30% de logements locatifs sociaux.
- après modification ou révision simplifiée du PLU ou autre procédure adaptée.

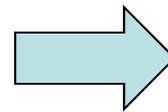
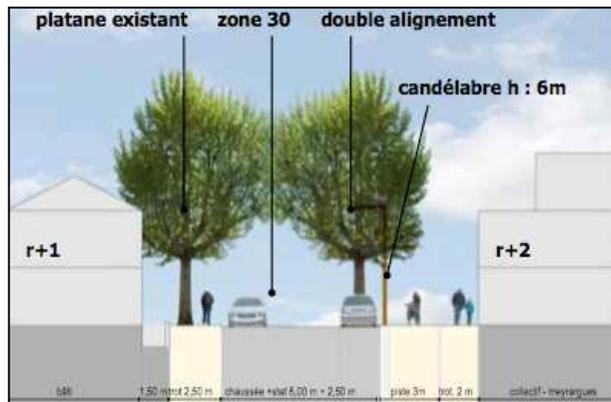
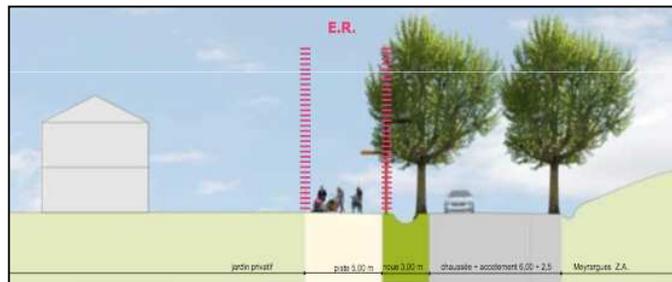
⇒ Règlement fermé : est seule autorisée l'extension limitée des habitations existantes, dans la limite de 20 m² de surface de plancher supplémentaire.

Population 2013	6 500 habitants
Population à échéance 2020	7 300 habitants
Besoins en logements	310 logements
dont réinvestissement urbain	60 logements
dont extension urbaine	250 logements soit 10 ha
Population à échéance 2020	8 000 habitants
Besoins en logements	270 logements
dont réinvestissement urbain	50 logements
dont extension urbaine	220 logements soit 11 ha
Population à échéance 2020	8 900 habitants
Besoins en logements	350 logements
dont réinvestissement urbain	70 logements
dont extension urbaine	280 logements soit 13 ha

Axe 2 – Equilibrer le développement communal entre réinvestissement urbain et extension urbaine

Orientations :

- Favoriser le réinvestissement des espaces déqualifiés, en lien avec la requalification de la RD 613 en voie urbaine



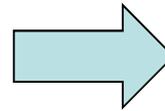
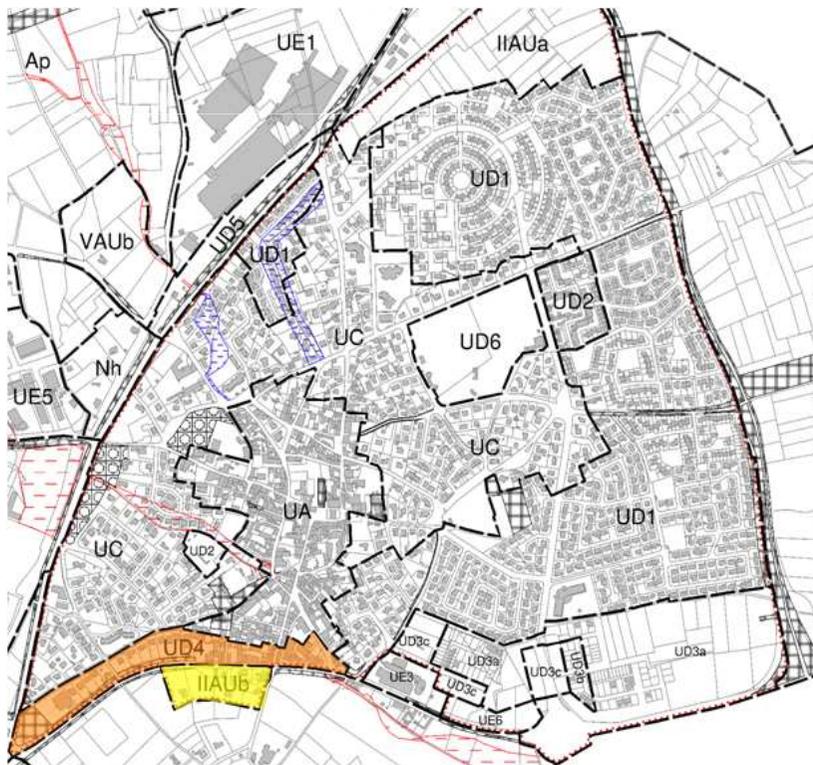
Traduction au PLU :

- Délimitation d'un secteur UD4 dit de réinvestissement urbain en façade Nord de la RD 613 :
 - ⇒ Emprise au sol maximale de 80%.
 - ⇒ Hauteur absolue maximale de 11,50 m à l'égout et R+2+attique.
 - ⇒ Implantation structurée (50% au moins du linéaire de façade à l'alignement actuel ou futur du domaine public le long de la RD 613 + recul de 10 m sur le futur giratoire Garibaldi).
 - ⇒ Typologies bâties potentiellement plus contemporaines.
 - ⇒ 1 à 2 places de stationnement selon la taille des logements (seuil de 60 m²).
 - ⇒ COS = 2.

Axe 2 – Equilibrer le développement communal entre réinvestissement urbain et extension urbaine

Orientations :

- Favoriser le réinvestissement des espaces déqualifiés, en lien avec la requalification de la RD 613 en voie urbaine



Traduction au PLU :

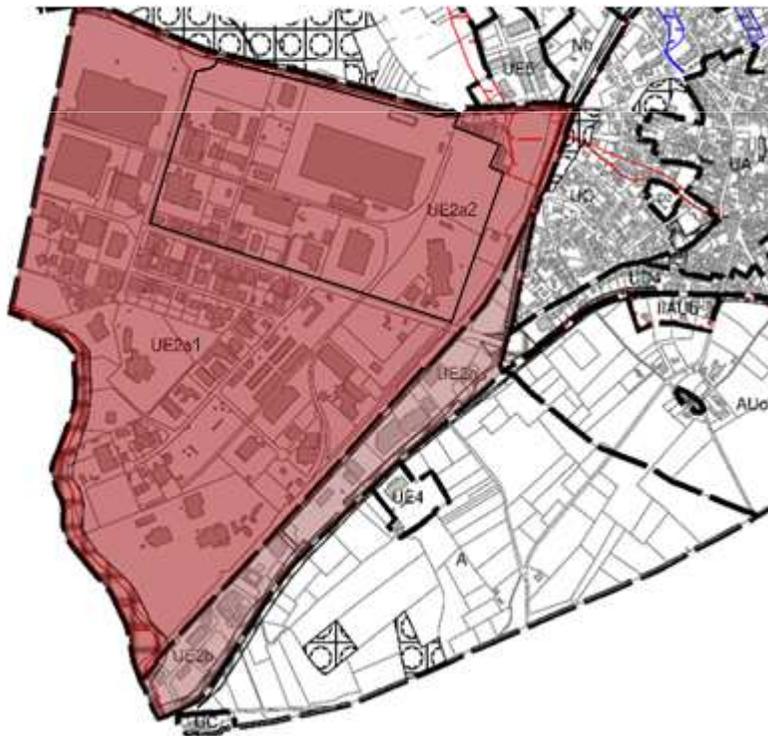
- Délimitation d'un secteur II AUB incluant les parcelles déjà bâties au Sud de la RD 613 et soumis à opération d'ensemble compatible avec l'orientation particulière d'aménagement portée au PLU.

- ⇒ 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 + surlargeurs au niveau des carrefours
- ⇒ Typologies bâties potentiellement plus contemporaines.
- ⇒ 1 à 2 places de stationnement selon la taille des logements (seuil de 60 m²).
- ⇒ COS = 2.

Axe 2 – Equilibrer le développement communal entre réinvestissement urbain et extension urbaine

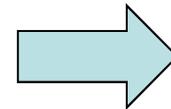
Orientations :

- Favoriser le réinvestissement des secteurs d'activités le long de la RD 613.



Traduction au PLU :

- Délimitation d'un secteur UE2a sur la ZI du Salaison intégrant les orientations du projet de requalification porté par Montpellier Agglomération.

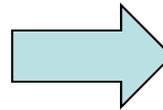


- ⇒ 2 emplacements réservés sur l'ancienne Route de Sommières et sur les berges du Salaison.
- ⇒ Interdiction de création de nouveaux logements de fonction ; extension des logements existants dans la limite de 50 m² de surface de plancher totale.
- ⇒ Redéfinition des règles de prospect : 10 m de l'axe de la RD 65 et RD 610, 6 m de l'alignement des autres voies.
- ⇒ Emprise au sol maximale de 70%.
- ⇒ Hauteur maximale de 15 (UE2a1) ou 18 m (UE2a2).
- ⇒ Renforcement des règles relatives à l'aspect extérieur (matériaux, clôtures, aires de stockage...).
- ⇒ COS non règlementé.

Axe 2 – Equilibrer le développement communal entre réinvestissement urbain et extension urbaine

Orientations :

- Favoriser le réinvestissement des secteurs d'activités le long de la RD 613



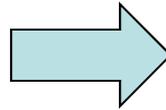
Traduction au PLU :

- Délimitation d'un secteur UE2b en façade sur la RD 613.
 - ⇒ Secteur à vocation d'activités plus « qualitatives » : bureau, hébergement hôtelier, commerce.
 - ⇒ Interdiction de création de nouveaux logements de fonction ; extension des logements existants dans la limite de 50 m² de surface de plancher totale.
 - ⇒ Redéfinition des règles de prospect : 30 m de l'axe de la RD 613 et 6 m de l'alignement des autres voies.
 - ⇒ Emprise au sol maximale de 70%.
 - ⇒ Hauteur maximale de 12 m.
 - ⇒ Renforcement des règles relatives à l'aspect extérieur (matériaux, clôtures, aires de stockage...).
 - ⇒ COS non réglementé.

Axe 2 – Equilibrer le développement communal entre réinvestissement urbain et extension urbaine

Orientations :

- Favoriser une densification mesurée des secteurs d'habitat pavillonnaire
 - Permettre une extension mesurée des constructions existantes.
 - Maîtriser les effets de la suppression des superficies minimales en application du Code de l'Urbanisme (préservation de la qualité du cadre de vie et maîtrise de l'imperméabilisation des sols).



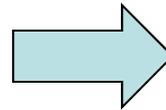
Traduction au PLU :

- Un règlement adapté de la zone UC, première couronne pavillonnaire :
 - ⇒ Suppression de la superficie minimale de 500 m².
 - ⇒ Des dérogations aux règles générales d'implantation dans le cas d'opérations d'ensemble, mais aussi de façon générale pour les piscines et les terrasses ; un abaissement des distances aux limites séparatives (H/2, minimum 3 mètres).
 - ⇒ Limitation de l'emprise au sol à 50% et 20% minimum d'espaces libres plantés.
 - ⇒ Hauteur maintenue à 7,00 m à l'égout (R+1) et H≤L.
 - ⇒ COS maintenu à 0,30.

Axe 2 – Equilibrer le développement communal entre réinvestissement urbain et extension urbaine

Orientations :

- Favoriser une densification mesurée des secteurs d'habitat pavillonnaire
 - Permettre une extension mesurée des constructions existantes.
 - Maîtriser les effets de la suppression des superficies minimales en application du Code de l'Urbanisme (préservation de la qualité du cadre de vie et maîtrise de l'imperméabilisation des sols).



Traduction au PLU :

- Un règlement adapté des secteurs UD1 et UD2 correspondant à la seconde couronne d'habitat plus dense :
 - ⇒ Suppression de la superficie minimale de 400 ou 500 m².
 - ⇒ Des dérogations aux règles générales d'implantation dans le cas d'opérations d'ensemble, mais aussi de façon générale pour les piscines et les terrasses ; un abaissement des distances aux limites séparatives ($H/2$, minimum 3 mètres).
 - ⇒ Limitation de l'emprise au sol à 60% en UD1 et 80% en UD2 et 20% minimum d'espaces libres plantés en UD1, 10% en UD2.
 - ⇒ Hauteur maintenue à 7,00 m à l'égout (R+1) en UD1, 9 m à l'égout et R+2 en UD2, avec sur les deux secteurs $H \leq L$.
 - ⇒ COS porté à 0,40 en UD1 et UD2.

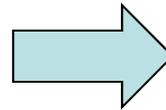
Axe 2 – Equilibrer le développement communal entre réinvestissement urbain et extension urbaine

Orientations :

- Favoriser une densification mesurée des secteurs d'habitat pavillonnaire
 - Permettre notamment une extension mesurée des constructions existantes.
 - Maîtriser les effets de la suppression des superficies minimales en application du Code de l'Urbanisme (préservation de la qualité du cadre de vie et maîtrise de l'imperméabilisation des sols).

Traduction au PLU :

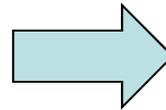
- L'affirmation d'une vaste emprise à vocation d'équipements publics sportifs et socio-culturels au centre de la zone urbaine UD6.



Axe 2 – Equilibrer le développement communal entre réinvestissement urbain et extension urbaine

Orientations :

- Favoriser une évolution maîtrisée du centre bourg dans un objectif de préservation de son identité mais aussi d'affirmation de la centralité existante
 - Assurer la préservation des éléments patrimoniaux remarquables.
 - Autoriser les opérations de renouvellement urbain par requalification ou démolition / reconstruction, sous réserve du respect de l'identité urbaine du centre bourg.



Traduction au PLU :

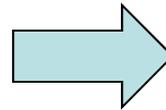
- Un règlement adapté à la zone UA :
 - ⇒ Maintien du principe général de front bâti continu à l'alignement de la voie : implantation en ordre continu d'une limite séparative latérale à l'autre dans une première bande de 15 mètres de profondeur (sauf exception : îlot ou portion d'îlot $\geq 2\,500\text{ m}^2$, façade sur voie de plus de 20 mètres, accès ou servitude d'accès vers l'arrière).
 - ⇒ Au delà des 15 mètres de profondeur, implantation en retrait de H/2, minimum 4 mètres hors exception (construction ou partie de construction de moins de 3,50 m de hauteur mesurée sur la limite séparative).
 - ⇒ Exceptions pour les terrasses et piscines.



Axe 2 – Equilibrer le développement communal entre réinvestissement urbain et extension urbaine

Orientations :

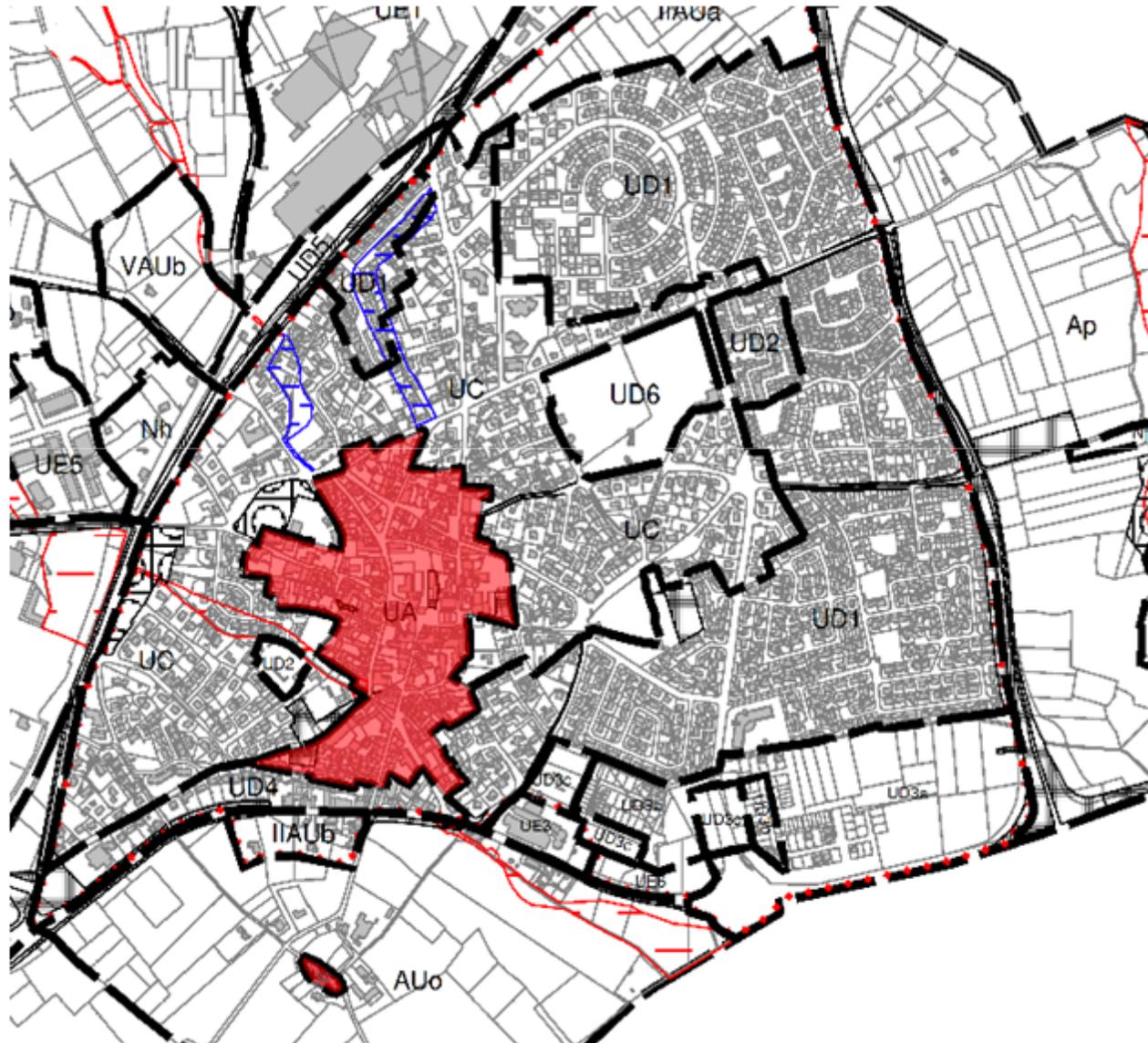
- Favoriser une évolution maîtrisée du centre bourg dans un objectif de préservation de son identité mais aussi d'affirmation de la centralité existante
 - Assurer la préservation des éléments patrimoniaux remarquables.
 - Autoriser les opérations de renouvellement urbain par requalification ou démolition / reconstruction, sous réserve du respect de l'identité urbaine du centre bourg.



Traduction au PLU :

- Un règlement adapté à la zone UA :
 - ⇒ Préservation des espaces libres : limitation à 80% de l'emprise au sol des constructions. (exception faite des petites parcelles de moins de 200 m² ou des projets sur îlots ≥ 2 500 m²).
 - ⇒ Hauteur maximale maintenue à 9,00 m à l'égout et R+2 voire R/+2+attique sur les projet portant sur des îlots ≥ 2 500 m².
 - ⇒ Principe de respect des matériaux et des techniques traditionnels.
 - ⇒ Intégration maîtrisée des éléments plus contemporains sur les façades arrières, non visibles depuis l'espace public (baies, bardage bois, menuiserie alu, volets roulants...)
 - ⇒ Réglementation des devantures commerciales.
 - ⇒ COS non règlementé.

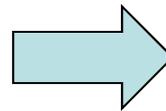
Axe 2 – Equilibrer le développement communal entre réinvestissement urbain et extension urbaine



Axe 3 – Améliorer le fonctionnement urbain dans un souci de mise en relation des quartiers

Orientations :

- Reconnecter physiquement le bourg de Vendargues avec le reste du territoire communal.
 - Un réseau de voiries hiérarchisé.
 - Une affirmation des connexions (traversées et carrefours).



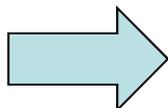
Traduction au PLU :

- Préconisations visant à limiter les voies en impasses et à favoriser les raccourcis piétons et cyclables dans les nouvelles opération (UD et IIAUa).
- Prise en compte dans le projet de Bourbouissou des connexions sur la RD 110 et la RD 65, mais aussi des liaisons interquartiers.
- Prise en compte dans le projet de Meyrargues des connexions avec le centre bourg (prolongement et maillage des voies existantes).

Axe 3 – Améliorer le fonctionnement urbain dans un souci de mise en relation des quartiers

Orientations :

- Requalifier la RD 610 en relation avec le projet de train – tram
- Affirmer le pôle urbain de la gare tram en line avec la zone d'habitat et la Zone d'Activités du Salaison.



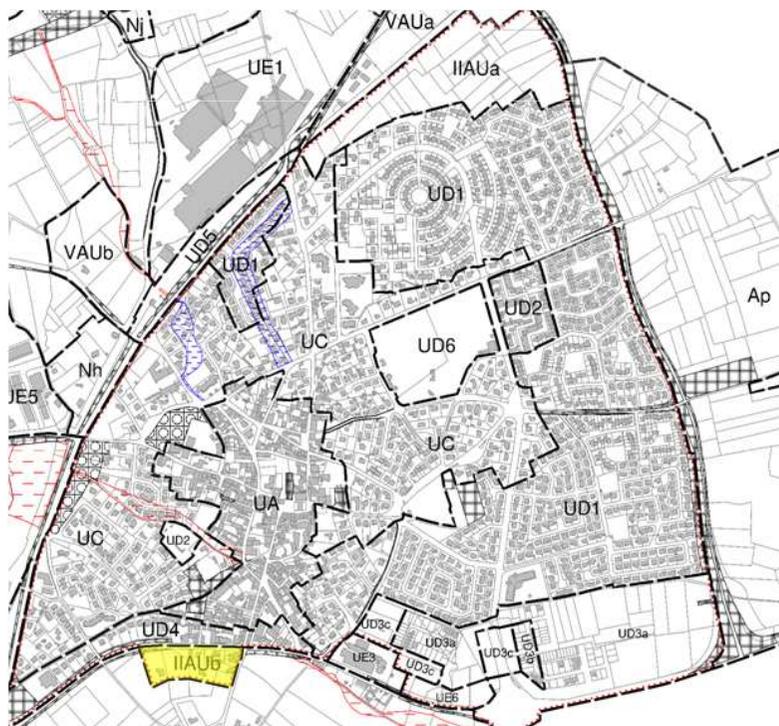
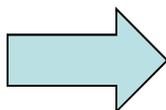
Traduction au PLU :

- Délimitation d'un secteur UD5 à vocation d'équipements publics et d'activités de type restauration, services sur des emprises publiques en bordure de la RD 110 (gare).
 - ⇒ Seule est autorisée l'extension limitée des constructions existantes dans le respect des caractéristiques du bâti le cas échéant (gare).
- Délimitation d'un secteur VAUa à vocation d'activités touristiques et de loisirs sur l'emprise du Petit Paradis.
 - ⇒ Seules sont autorisés les constructions à destination d'hébergement hôtelier, restauration, bureaux et logements de fonction en lien avec la vocation touristique du secteur.
 - ⇒ Emprise au sol maximale de 50%.
 - ⇒ Hauteur maximale de 7,00 m à l'égout et R+1, voire 9,00 m à l'égout et R+2 pour les constructions d'hébergement hôtelier.
 - ⇒ COS = 0,4.

Axe 3 – Améliorer le fonctionnement urbain dans un souci de mise en relation des quartiers

Orientations :

- Anticiper la requalification de la RD 613 en avenue urbaine.



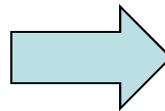
Traduction au PLU :

- Prise en compte dans le projet de Meyrargues de la requalification de la RD 613 (orientation particulière d'aménagement).
- Délimitation d'un secteur II AUb incluant les parcelles déjà bâties au Sud de la RD 613 et soumis à opération d'ensemble compatible avec l'orientation particulière d'aménagement portée au PLU.
 - ⇒ 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 + surlargeurs au niveau des carrefours
 - ⇒ Typologies bâties potentiellement plus contemporaines.
 - ⇒ COS = 2.

Axe 3 – Améliorer le fonctionnement urbain dans un souci de mise en relation des quartiers

Orientations :

- Mettre en œuvre le schéma des circulations douces



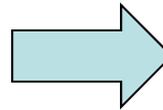
Traduction au PLU :

- Prise en compte systématique des continuités piétonnes et cyclables dans les projets d'aménagement (voie verte sur l'emplacement de l'ancienne voie ferrée dans la traversée de Bourbouissou).
- Inscription au PLU d'obligations en matière de stationnement des deux roues non motorisés dans les immeubles de logements collectifs, les bureaux et les équipements publics.

Axe 4 – Préserver et mettre en valeur les espaces naturels et agricoles de la commune

Orientations :

- 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.



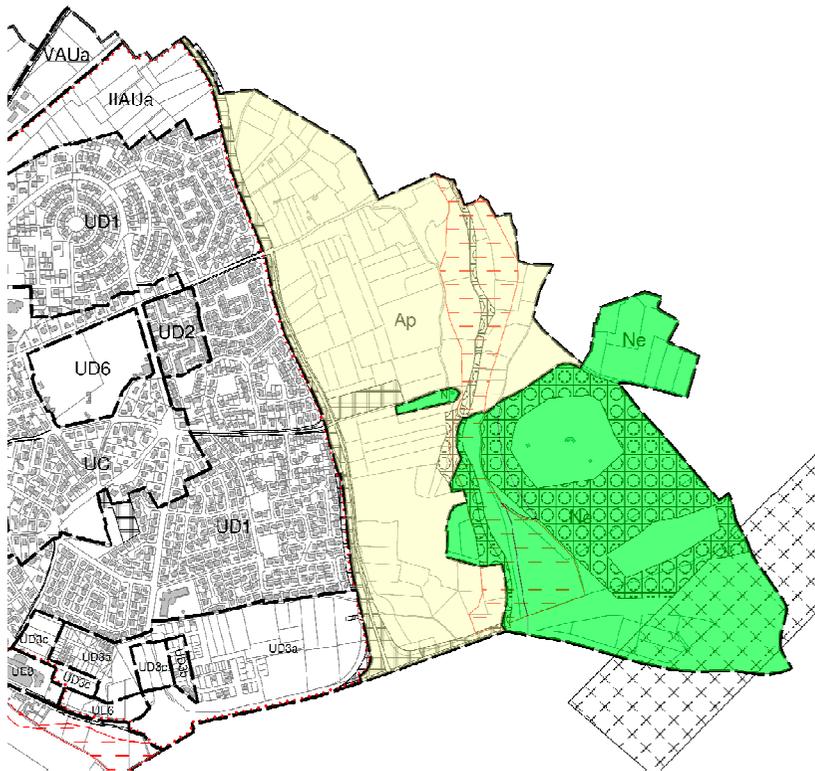
Traduction au PLU :

- Classement du secteur du Bois de Saint Antoine à vocation sportive et de loisirs :
 - ⇒ Sont seuls autorisés les équipements publics ou d'intérêt collectif à vocation sportive et de loisirs et les installations de loisirs de plein air.
 - ⇒ Hauteur maximale : 3,50 m à l'égout.
 - ⇒ COS non réglementé.
- Classement de la ripisylve de la Cadoule en Espaces Boisés Classés.

Axe 4 – Préserver et mettre en valeur les espaces naturels et agricoles de la commune

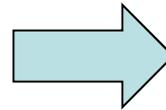
Orientations :

- Préserver la vallée de la Cadoule.



Traduction au PLU :

- Classement en secteur agricole strict de la vallée de la Cadoule (secteur de forte sensibilité paysagère en bordure de la RD 65)



⇒ Interdiction de toute nouvelle construction y compris nécessaire à l'activité agricole, exception faite des équipements publics ou d'intérêt collectif compatibles avec la vocation agricole du secteur.

⇒ Autorisation d'extension limitée des habitations nécessaires à l'activité agricole existante dans la limite de 20 m² supplémentaires et de 150 m² de surface de plancher totale.

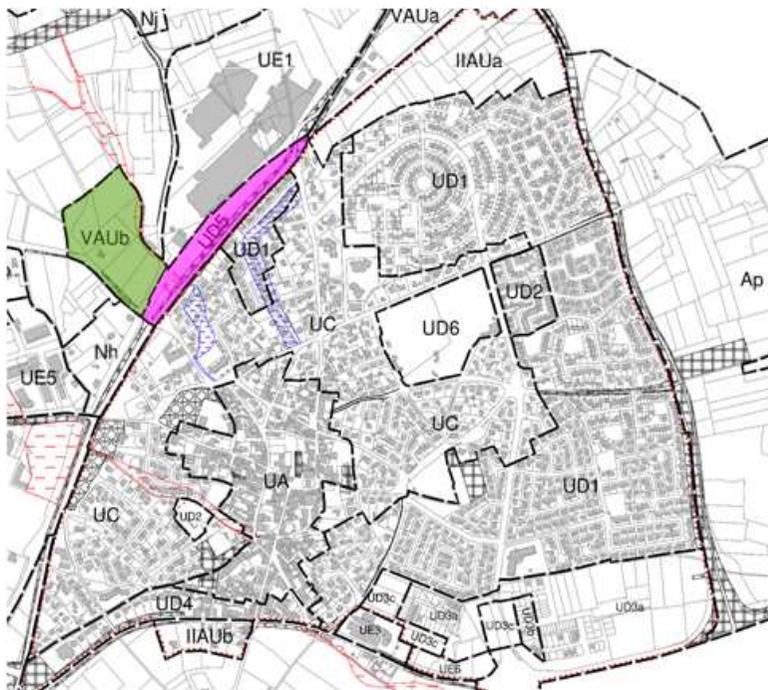
- Délimitation d'un secteur Nj pour les jardins familiaux :

⇒ Abris de jardins dans la limite de 2,50 m² par jardin et de hauteur maximale 2,30 m

Axe 4 – Préserver et mettre en valeur les espaces naturels et agricoles de la commune

Orientations :

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



Traduction au PLU :

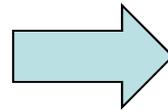
- Délimitation d'un secteur VAUb d'urbanisation future à vocation d'hébergement touristique et de loisirs :

- ⇒ Obligation d'opération d'ensemble.
- ⇒ Autorisation de camping, hôtellerie, habitations légères de loisirs, parc résidentiel de loisirs + habitation, commerce et bureau liés à la vocation touristique de la zone.
- ⇒ Hauteur maximale fixée à 7,00 m à l'égout de la construction.
- ⇒ Emprise au sol limitée à 50%.
- ⇒ COS de 0,3.

Axe 4 – Préserver et mettre en valeur les espaces naturels et agricoles de la commune

Orientations :

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



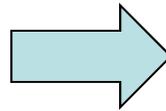
Traduction au PLU :

- Extension limitée de la zone d'activités artisanales des Routous par la délimitation d'un secteur IVAUb soumis à opération d'ensemble.
- Délimitation d'un secteur Nh sur les parcelles bâties le long de la RD 610 :
 - ⇒ Autorisation d'une extension limitée des constructions d'habitation existantes dans la limite de 20 m² de surface de plancher supplémentaires, une seule fois.

Axe 4 – Préserver et mettre en valeur les espaces naturels et agricoles de la commune

Orientations :

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



Traduction au PLU :

- Classement des parcelles en zone naturelle ou zone agricole en fonction de leur vocation.
- Maîtrise de la constructibilité en zone agricole A :
 - ⇒ Autorisation du logement de l'exploitant sous condition de nécessité, d'implantation (dans le volume bâti du bâtiment technique) et de surface (150 m² de surface de plancher maximum et 1/3 maximum de la surface de plancher du bâtiment technique)
 - ⇒ Emprise au sol de 15% maximum.

