



REGLEMENT DU PLAN LOCAL D'URBANISME

APRES MODIFICATION SIMPLIFIEE

(EXTRAITS)

DISPOSITIONS GENERALES - RÈGLES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES

APRES MODIFICATION SIMPLIFIEE

EXTRAIT

ARTICLE 12 – STATIONNEMENT

Les projets de lotissements et d'opérations groupées doivent permettre de limiter au maximum le débordement du stationnement privé, notamment résidentiel, sur le domaine public par des aménagements qualitatifs dissuadant notamment toute forme de stationnement sauvage.

Dans les opérations d'habitat collectif et les lotissements prévoyant une surface de plancher supérieure à 1 000 m², la réalisation de parkings collectifs est exigée à hauteur de 0,5 place de stationnement par logement, en plus des obligations minimales imposées par logement au titre de l'article 12 de chaque zone.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une place de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs sociaux financés avec un prêt aidé par l'État. De même, l'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées communes et sur des emplacements prévus à cet effet.

Exceptionnellement, lorsque l'application de cette prescription est impossible, soit pour des raisons techniques, soit pour des motifs d'architecture et d'urbanisme, il peut être autorisé (pour le constructeur) :

- soit de réaliser directement, sur un terrain lui appartenant à proximité immédiate, les places nécessaires qui lui font défaut ;
- soit d'obtenir une concession à long terme dans un parc public ou une acquisition de place dans un parc privé existant ou en cours de réalisation, à proximité immédiate, pour les places nécessaires qui lui font défaut ;
- soit de verser une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions fixées aux articles L.421-3 et R.332-17 du code de l'urbanisme.

Ces dispositions sont applicables à toutes occupations et utilisations du sol nouvelles, aux changements de destination et aux extensions de bâtiments. Elles ne s'appliquent pas aux constructions et extensions de bâtiments publics pour lesquels les besoins en stationnement devront être déterminés par les services chargés de l'instruction et de la délivrance de l'autorisation.

Pour toutes les constructions à usage d'activités, de services ou d'équipement collectif, les aires de stationnement à réserver devront être suffisantes pour assurer l'évolution et

le stationnement des véhicules de livraison, de service et du personnel, ainsi que les véhicules de la clientèle.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter que le minimum d'accès sur la voie publique nécessaire à leur desserte.

En cas de restauration, dans leur volume, d'immeubles existants (avec ou sans changement de destination), n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement (sans création de logements supplémentaires), les dispositions de l'article 12 relatif au stationnement n'auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou d'aires de stationnement est de 25 m², y compris les accès. Cette superficie peut être réduite dans le cas de la fourniture d'un document justifiant une circulation aisée.

Les aires de stationnement ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2,5 mètres et une longueur inférieure à 5 mètres.

Dans la mesure du possible, les parkings ou garages aménagés en rez-de-chaussée de bâtiments ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie.

A l'exception des secteurs 1UB1, 1UB2, UF, AUF et 1AUE2, les parkings collectifs aménagés en souterrain devront respecter une cote plancher maximale de - 1,00 mètre calculée par rapport à la cote NGF du niveau du terrain naturel avant travaux.

Une reconnaissance géotechnique spécifique devra être réalisée afin de mesurer précisément la profondeur et les variations saisonnières de la hauteur des nappes d'eau souterraines qui ne devront pas être impactées par le projet.

Obligations minimales de places de stationnement

Destinations de constructions								
Habitation	Hébergement hôtelier ou para-hôtelier	Équipements collectifs	Bureaux et services	Commerces	Artisanat	Industrie	Entrepôts commerciaux	Exploitations agricoles
définies selon les zones ou les secteurs avec au minimum 1 place par logement 2 m ² par logement affectés au stationnement des deux roues (sauf en zone 1UA)	1 par unité d'hébergement (lit) exceptée en secteurs 1UB1 et 1UB2 pour la sous destination des résidences ou foyer avec services	à définir en fonction des caractéristiques du projet	1 pour 60 m ² de surface de plancher	1 pour 60 m ² de surface de vente	1 pour 60 m ² de surface de plancher			non réglementées
cas particuliers								
			Salles de réunions : 1 pour 60 m ² de surface de plancher	Restaurants et salles de spectacles : 1 pour 60 m ² de surface de plancher				

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

ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions. Au sein des espaces libres, le règlement distingue :

- **les espaces verts en pleine terre qui correspondent aux espaces verts plantés et aux jardins,**
- **les autres espaces libres** (terrasses et dallages de plain-pied non significativement surélevée par rapport au terrain naturel, chemins d'accès perméables ou non, stationnements non couverts).

Dans les zones urbaines et à urbaniser, l'ensemble des espaces libres doit faire l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale. Afin de limiter l'imperméabilisation des sols et de préserver le cadre paysager de l'agglomération, il est imposé de laisser un minimum d'espaces libres en pleine terre et végétalisés. Dans la mesure du possible, les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Pour les aires de stationnement, il est imposé la plantation d'un arbre de moyen développement minimum par tranche de 4 places.

Nonobstant les règles relatives à la densité de plantations sur les aires de stationnement, l'installation de dispositifs d'ombrières photovoltaïques sur les aires de stationnement contribuant à la production d'énergie renouvelable sera admise.

Les superficies à prendre en compte pour le calcul des espaces verts et plantations sont basées sur la surface totale du terrain d'assiette de l'opération.

DISPOSITIONS APPLICABLES APRES MODIFICATION SIMPLIFIEE

ZONE 1UB

Dispositions applicables à la zone 1UB

Caractère de la zone

La zone 1UB correspond aux zones urbaines péricentrales de Muguio-ville. Elle est caractérisée par un tissu urbain mixte marqué par la présence d'immeubles collectifs, de grands équipements, d'un habitat individuel et de hangars agricoles.

Cette zone située au contact du centre ancien offre une grande mixité de fonctions urbaines (habitat collectif et individuel, activités, services et équipements).

La zone 1UB est partiellement concernée par le risque inondation (zone BU du PPRI approuvé par AP du 16 mars 2001).

Secteurs

- 1UB1 : secteurs situés en bordure des boulevards circulaires et le long de l'avenue Gabriel Aldié comprenant le **secteur à plan masse du boulevard de la Démocratie**.
- 1UB2 : autres secteurs péricentraux du village

Objectifs

- affirmer le caractère urbain de ces secteurs et leur fonction de centralité à l'échelle de la ville
- favoriser le renouvellement urbain en augmentant les densités

Section I. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE 1UB1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En plus des interdictions mentionnées dans les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones pour certains modes d'occupations des sols et autres catégories de constructions, les destinations de constructions suivantes sont interdites :

- industrie

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation sont interdites.

ARTICLE 1UB2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

En plus des autorisations mentionnées dans les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones pour certains modes d'occupations des sols et autres catégories de constructions, les destinations de constructions suivantes sont admises sous conditions :

- entrepôts
- exploitations agricoles ou forestières

Les entrepôts commerciaux, artisanaux ou agricoles sont autorisés à condition que leur implantation soit rendue nécessaire par la présence d'activités commerciales, artisanales ou agricoles existantes à proximité.

Les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière sont admises à condition :

- qu'elles entrent dans le cadre d'une activité existante à la date d'approbation du PLU,
- qu'il s'agisse d'une extension mesurée ou de la reconstruction dans le même volume d'un bâtiment existant.

Les installations classées soumises à déclaration sont autorisées sous réserve qu'elles correspondent à une activité de proximité utile au quartier et compatible avec son fonctionnement.

L'aménagement et l'extension des installations classées existantes sont autorisés dans la mesure où leurs nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les nuisances préexistantes.

Secteur à plan masse boulevard de la Démocratie (cf. annexe 3)

Les constructions autorisées doivent se conformer aux indications du plan masse annexé au présent règlement.

Section II. Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE 1UB3 – ACCES ET VOIRIE

sans objet – cf. dispositions générales applicables en l'ensemble des zones

ARTICLE 1UB4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

cf. dispositions générales applicables en l'ensemble des zones

Électricité - Téléphone - Télédistribution

Le branchement de chaque logement doit être réalisé par des gaines internes. Aucun câblage en façade n'est autorisé.

ARTICLE 1UB5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

sans objet – cf. dispositions générales applicables en l'ensemble des zones

ARTICLE 1UB6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indication de marges de recul portées sur les plans de zonage, les constructions peuvent être édifiées :

- soit à l'alignement,
- soit en respectant un recul minimal de 5 mètres par rapport à cet alignement.

Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées ; dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement.

Les constructions édifiées à l'alignement des cheminements piétonniers et des espaces verts sont admises à condition de ne pas dépasser 4 mètres de hauteur totale (hauteur mesurée à la verticale de l'alignement).

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises dans les cas suivants :

- lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale avec celle-ci ;
- lorsque la construction entre dans le cadre d'une opération d'ensemble ou d'un lotissement.

Pour la construction de balcons, les saillies en surplomb du domaine public sont autorisées pour une profondeur maximum de 1 mètre à condition que la sous-face du balcon soit située à 3,50 mètres minimum au dessus du niveau de la voie. Les saillies réalisées dans la marge de recul sont autorisées pour une profondeur maximum de 1,50 mètre.

ARTICLE 1UB7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L = H/2$) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, une construction joignant la limite séparative peut être autorisée dans l'un des cas suivants :

- lorsque la hauteur totale de la construction édifiée au droit de la limite séparative n'excède pas 4 mètres de hauteur hors tout et 10 mètres de longueur mitoyenne maximale ;
- lorsque la construction est adossée à une construction existante, de valeur ou en bon état et de hauteur sensiblement égale, sur le fond voisin ;

- lorsque la construction entre dans le cadre d'une opération d'ensemble ou d'un lotissement, à l'exception des limites du terrain sur lequel est réalisée l'opération où seuls peuvent s'appliquer les deux cas précédents.

ARTICLE 1UB8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR ACTE AUTHENTIQUE

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions et jamais inférieure à 4 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas à l'édification en rez-de-chaussée de garages et de constructions annexes dans la limite de 4 mètres de hauteur totale.

ARTICLE 1UB9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60 % de la superficie totale du terrain d'assiette support de l'opération.

Secteur à plan masse boulevard de la Démocratie (cf. annexe 3)

Les constructions autorisées doivent se conformer aux indications du plan masse.

ARTICLE 1UB10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Hauteur relative

La hauteur des constructions doit être telle que la différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas une fois et demi la distance comptée horizontalement entre ces deux points. Une adaptation mineure peut être admise lorsque la hauteur ainsi déterminée ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits.

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements ou, le cas échéant, des lignes qui en tiennent lieu.

Lorsque la distance entre deux voies d'inégales largeur ou de niveaux différents est inférieure à 15 mètres, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large ou de niveau le plus élevé.

Hauteur absolue

En secteur 1UB1

La hauteur des constructions ne peut excéder 11 mètres ou 14 mètres pour les opérations d'habitat collectif réalisées sur un terrain d'assiette d'une superficie totale égale ou supérieure à 3 000 m².

En secteur 1UB2

La hauteur des constructions ne peut excéder 11 mètres.

ARTICLE 1UB11 – ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes :

Toitures

Les toits peuvent être couverts en tuiles canal ou tuiles canal à emboîtement, grande onde, en terre cuite de teinte claire.

Les pentes et versants des toitures devront respecter ceux des constructions avoisinantes.

Les toitures en terrasses sont autorisées.

Façades

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc ne peuvent être laissés apparents à l'extérieur des constructions ou sur les clôtures.

Les conduits de fumée autres que maçonnes et les appareils de climatisation ne doivent pas être en applique sur les murs de façade.

Les systèmes de fermeture et de sécurité des ouvertures ne doivent pas être apposés en façade mais peuvent néanmoins être engravés et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade.

Devantures commerciales – enseignes

Les devantures commerciales ne doivent pas dépasser le niveau du plancher du premier étage ou de l'entresol ou du bandeau établi au dessus du rez-de-chaussée ; elles ne doivent pas englober de fenêtre ou de porte d'immeuble.

Il est interdit, dans la réalisation de ces devantures, de recourir à des motifs architecturaux ou décoratifs et d'employer des revêtements de matériaux ne s'harmonisant pas avec les façades.

Les enseignes en saillies et perpendiculaires aux façades doivent être en harmonie avec le caractère général du quartier.

Clôtures

La hauteur maximale des clôtures ne doit pas excéder **2 mètres**.

Les grillages, les matériaux plastiques et les matériaux légers de type canisse sont interdits sur les clôtures situées en bordure du domaine public et des voies ouvertes à la circulation.

Lignes électriques et antennes paraboliques – climatiseurs

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunications doivent être installées en souterrain, en torsadé ou de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

Les antennes paraboliques et les climatiseurs ne peuvent être apposés directement sur la façade ; ils doivent être engravés et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade.

ARTICLE 1UB12 – STATIONNEMENT

cf. dispositions générales applicables en l'ensemble des zones

IL EST EXIGÉ :

• **Pour les constructions à usage d'habitation :**

- au minimum 1 place de stationnement pour chaque logement dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 50 m²

- au minimum 2 places de stationnement pour chaque logement dont la surface de plancher est supérieure à 50 m²

• Pour les constructions à usage de résidence ou foyer :

- au minimum 1 place de stationnement pour 3 unités d'hébergement (lits)

ARTICLE 1UB13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour les opérations de construction ou de lotissement réalisées sur un terrain dont la superficie est supérieure à 5 000 m², la surface plantée (surface non revêtue) à réserver ne peut être inférieure à 25 % de la surface totale du terrain d'assiette de l'opération.

Section III. Possibilités d'occupation du sol

ARTICLE 1UB14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

sans objet

DISPOSITIONS APPLICABLES APRES MODIFICATION SIMPLIFIEE**ZONE UF**

Dispositions applicables à la zone UF

Caractère de la zone

Cette zone correspond au secteur aéroportuaire de Vauguières / Fréjorgues (partie des terrains concédés de l'aérodrome de Montpellier-Méditerranée située sur la commune de Mauguio-Carnon).

La zone UF englobe les équipements et activités économiques liées à l'exploitation aéroportuaire. Elle comprend également un secteur sur lequel se sont implantées des constructions à usage de logements de fonction.

La zone UF est concernée par le risque inondation (zones RU et RN du PPRI approuvé par AP du 16 mars 2001).

Objectifs

- conforter la vocation économique liée à l'aéroport (logistique de proximité avec l'aéroport et activités dédiées à l'aérien)
- favoriser les aménagements de qualité

Section IV. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE UF1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En plus des interdictions mentionnées dans les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones pour certains modes d'occupations des sols et autres catégories de constructions, **les destinations de constructions suivantes sont interdites** :

- exploitations agricoles ou forestières

ARTICLE UF2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

En plus des autorisations mentionnées dans les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones pour certains modes d'occupations des sols et autres catégories de constructions, les destinations de constructions suivantes sont admises sous conditions :

- habitations
- hébergement hôtelier ou touristique
- bureaux
- commerce
- artisanat et commerce de détail
- commerce de gros
- activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- entrepôts
- industrie

Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes sont autorisées sous réserve qu'elles soient destinées au logement de personnes dont la présence est directement liée à l'activité des établissements de la zone (direction, surveillance, gardiennage, encadrement, accueil de stagiaires ou d'élèves en internat, etc).

Les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées dans la zone que sous condition du respect des normes d'isolement acoustique.

Les autres destinations de constructions et d'occupations du sol mentionnées au présent article sont admises à condition :

- qu'elles soient directement liées à la fonction aéroportuaire et logistique de la zone ou qu'elles correspondent à une activité utile au fonctionnement et à la vocation de la zone ;
- que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes ou prévues ;
- que leur volume ou leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.

Section V. Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UF3 – ACCES ET VOIRIE

sans objet – cf. dispositions générales applicables en l'ensemble des zones

ARTICLE UF4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

cf. dispositions générales applicables en l'ensemble des zones

Les eaux résiduaires industrielles ne peuvent être rejetées au réseau collectif d'assainissement sans autorisation. Cette autorisation peut-être subordonnée à certaines conditions conformément aux dispositions législatives en vigueur (article L.35-8 du code de la santé publique). Sont également prohibés, les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives, inflammables, ou effluents septiques en provenance de fosses.

ARTICLE UF5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

non réglementées

ARTICLE UF6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

non réglementée

ARTICLE UF7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment nouveau au point le plus proche de la limite de propriété doit être au moins égale à 5 mètres et jamais inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.

ARTICLE UF8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR ACTE AUTHENTIQUE

Pour les constructions à usage d'habitation, de commerces ou de bureaux ou de services, les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée ($L=H$), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Cette distance est réduite de moitié pour les parties de la construction en vis à vis qui ne comportent pas d'ouverture ($L=H/2$).

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'édification en rez-de-chaussée de garages et de constructions annexes dans la limite de 4 mètres de hauteur totale.

Pour les constructions à destination d'industrie ou d'artisanat, les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à 5 mètres.

Pour les autres destinations de construction, les constructions peuvent être implantées indifféremment les unes par rapport aux autres.

ARTICLE UF9 – EMPRISE AU SOL

non réglementée

ARTICLE UF10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 11 mètres pour les constructions à destination d'habitation,
- 18 mètres pour les constructions à destinations de bureaux ou de services ;
- 21 mètres pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier ou para-hôtelier ;
- 18 mètres pour les autres destinations de construction.

Des hauteurs supérieures pourront être cependant autorisées pour des projets d'activités qui, de manière manifeste, justifient des hauteurs plus importantes.

ARTICLE UF11 – ASPECT EXTERIEUR

Les constructions et autres modes d'occupation du sol doivent respecter les prescriptions suivantes :

Clôtures

Les limites entre les lots et celles donnant sur les voies ouvertes à la circulation doivent obligatoirement être marquées par des éléments végétaux (parterres de fleurs, haies vives, massifs, arbres, arbustes ou autres). Une clôture grillagée ou un mur bahut surmonté ou non d'un grillage peuvent être autorisés à concurrence d'une hauteur de 2 mètres maximum.

Implantation des bâtiments

L'implantation des bâtiments doit tenir compte de l'orientation, de la pente et des perceptions lointaines et rapprochées du terrain. Les aires et cours de service doivent être le moins visibles possibles des voies et espaces extérieurs publics.

Talus – murs de soutènement

Ils seront recouverts de terre végétale et végétalisés. Les enrochements sont interdits.

Volumétrie des bâtiments

La volumétrie des bâtiments sera sobre et les formes simples.

Le traitement des soubassements participera à la conception architecturale d'ensemble et permettra l'enracinement des volumes sur le sol.

Aucun volume ne doit être traité comme volume résiduel. Chacun doit être considéré comme partie intégrante de l'ensemble.

Façades

Les façades doivent résulter directement des volumes. Leur traitement, pignons compris, doit faire l'objet du plus grand soin.

Les descentes d'eaux pluviales, chéneaux, ou tout autre élément technique rapporté, doivent s'intégrer harmonieusement à la façade.

Toitures

Aucun réseau technique ne devra être visible en toiture. Les ouvrages et réseaux techniques devront être regroupés dans un volume bâti ou cachés par une surtoiture.

Les édicules techniques devront faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment.

Les antennes d'émission et de réception de signaux radioélectriques, les cheminées, les climatiseurs, les panneaux photovoltaïques, etc seront localisées dans un emplacement où l'impact visuel sera le plus minime.

Enseignes

Les enseignes lumineuses doivent présenter un aspect lisible et net. Elles doivent être en façade de bâtiment et intégrées dans le volume de la construction. Les dimensions de l'enseigne ne doivent pas excéder les dimensions définies dans les règlements municipaux et préfectoraux en vigueur.

Toutefois, elles peuvent former un panneau indépendant des bâtiments en cas de composition d'ensemble avec les plantations et les espaces libres.

Matériaux

Aucune restriction sur quelque matériau que ce soit n'est envisagée pour autant que les matériaux employés le soient comme des éléments d'une composition.

Polychromie

Les façades seront traitées dans une gamme de couleurs s'harmonisant avec le site et son environnement.

La nature, la texture et la teinte des matériaux, enduits et peintures, seront précisées explicitement sur les élévations jointes à chaque demande de permis de construire.

Un volet paysager relatif au dossier de demande de permis de construire devra être particulièrement soigné et justifier du choix de l'implantation des couleurs et des matériaux retenus pour la construction.

Lignes électriques

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunications doivent être installées en souterrain.

ARTICLE UF12 – STATIONNEMENT

cf. dispositions générales applicables en l'ensemble des zones

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.

Pour le fonctionnement des établissements, il doit être aménagé les surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules de livraison, de transport, de service et des visiteurs ainsi que les surfaces nécessaires pour permettre à la fois le stationnement et les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules.

IL EST EXIGÉ :

• **Pour les constructions à usage d'habitation :**

- au moins une place de stationnement ou de garage par unité de logement de moins de 60 m² de surface de plancher,
- au moins deux places de stationnement ou de garage par unité de logement de plus de 60 m² de surface de plancher

• **Pour les salles de spectacles, de réunion et les restaurants :**

- un nombre de places de stationnement ou de garage déterminé en divisant par quatre la capacité d'accueil de l'établissement

- **Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier ou touristique :**
 - 0,7 place de stationnement par unité d'hébergement (chambre)

- **Pour les entrepôts :**
 - au moins une place de stationnement pour 150 m² de surface de plancher

ARTICLE UF13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction et les marges de recul doivent obligatoirement être plantées et entretenues.

- **Pour les aires de stationnement :** un arbre de haute tige au moins pour 50 m² de surface.

Nonobstant les règles relatives à la densité de plantations sur les aires de stationnement, l'installation de dispositifs d'ombrières photovoltaïques sur les aires de stationnement contribuant à la production d'énergie renouvelable sera admise.

- **Pour les autres espaces :** ils doivent être boisés à concurrence de 10 % de la superficie totale de la parcelle avec des essences locales et une densité de plantation à raison d'un arbre par 25 m² de terrain.

Les plantations existantes non concernées par l'implantation des bâtiments doivent être conservées et renforcées ; les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations au moins équivalentes.

Un plan des espaces verts doit être joint à toute demande de permis de construire.

Les containers, bennes à ordures ou à encombrements, le stockage de matériaux et des engins doivent être dissimulés à la vue ; ils seront soit intégrés dans les locaux soit camouflés par des aménagements adaptés (haies végétales de type haies vives, palissades en bois, etc).

Section VI. Possibilités d'occupation du sol

ARTICLE UF14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

sans objet

DISPOSITIONS APPLICABLES AVANT MODIFICATION SIMPLIFIEE**ZONE 1AUE**

Dispositions applicables à la zone 1AUE

Caractère de la zone

La zone 1AUE est une zone d'urbanisation future à court terme. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements.

Il s'agit d'une zone à **vocation de développement économique**. La zone 1AUE correspond à un secteur en voie de mutation pour lesquels les voies publiques et les réseaux d'assainissement existants à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone 1AUE (secteur 1AUE2) est concernée par le risque inondation (zone RU2 du PPRI approuvé par AP du 16 mars 2001).

Secteurs

La zone 1AUE est subdivisée en deux secteurs :

- 1AUE1 situé dans le prolongement **de la ZAE de la Louvade** ;
- 1AUE2 correspondant à l'**extension de la ZAE de Fréjorgues Est** et au périmètre du projet de **ZAC des Portes de l'Aéroport** situé à proximité du hameau de **Vauguières-le-Bas** ; le secteur 1AUE2 est partiellement soumis à des orientations d'aménagement définies conformément à l'article L.151-6 et L 151-7 du code de l'urbanisme.

Objectifs

- organiser le développement économique sur les secteurs stratégiques de la commune
- conforter le développement d'un pôle économique autour de l'aéroport en liaison avec les zones d'activités existantes

Section VII. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE 1AUE1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En plus des interdictions mentionnées dans les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones pour certains modes d'occupations des sols et autres catégories de constructions, les destinations de constructions suivantes sont interdites :

En secteur 1AUE1

- hébergement hôtelier ou touristique

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation sont interdites.

Les constructions isolées, occupations et utilisations du sol n'entrant pas dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble sont interdites. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions agricoles liées et nécessaires à une exploitation existante dans la zone ni aux constructions et installations destinées au logement de salariés agricoles saisonniers.

En secteur 1AUE2

- habitations (constructions nouvelles)
- industrie
- exploitations agricoles ou forestières

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation sont interdites.

Les constructions isolées, occupations et utilisations du sol n'entrant pas dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble sont interdites.

ARTICLE 1AUE2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

En plus des autorisations mentionnées dans les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones pour certains modes d'occupations des sols et autres catégories de constructions, les occupations et utilisations du sol admises sous conditions sont les suivantes :

En secteur 1AUE1

- habitations
- bureaux
- artisanat et commerce de détail
- commerce de gros
- Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- entrepôt
- industrie
- exploitations agricoles

Les constructions nouvelles, les aménagements et les transformations des constructions existantes, sont autorisées dès lors que les équipements publics sont réalisés et qu'elles s'inscrivent dans une **opération d'aménagement global** permettant de desservir l'ensemble de la zone de manière cohérente. Cette disposition ne s'applique pas pour

les constructions à usage agricole qui ne sont autorisées qu'à la seule condition qu'elles soient liées et nécessaires à une exploitation existante dans la zone, ni pour les constructions et installations destinées au logement de salariés agricoles saisonniers.

L'aménagement et l'agrandissement des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU sont autorisées aux conditions suivantes :

- qu'ils n'entraînent pas la création de nouveaux logements,
- qu'ils aient pour but de les remettre en conformité avec la réglementation sanitaires ou les normes d'habitabilité,
- que la surface de plancher totale après extension n'excède pas 150 m².

Les constructions et installations destinées au logement des salariés agricoles saisonniers sont autorisées aux conditions suivantes :

- qu'elles forment un ensemble cohérent et compatible avec le caractère de la zone et avec les infrastructures existantes ;
- qu'elles correspondent à un mode d'habitat alternatif et temporaire adapté aux besoins agricoles et n'impactant pas la consommation d'espace (constructions réversibles).

Les constructions à destination d'**artisanat** et d'**industrie** sont admises à condition :

- qu'elles correspondent à une activité non polluante compatible avec le milieu environnant,
- que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes ou prévues,
- que leur volume ou leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.

En secteur 1AUE2

- artisanat et commerce de détail
- bureaux
- commerce de gros
- Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- hébergement hôtelier et touristique
- entrepôt

Les occupations et utilisations du sol mentionnées au présent article sont autorisées sous réserve du respect des contraintes réglementaires suivantes :

- **plan de prévention des risques d'inondations (servitude PM1 – zone RU2 du PPRI),**
- **périmètres de protection rapprochée des forages d'alimentation en eau potable (servitude AS1).**

Les constructions nouvelles sont autorisées dès lors que les équipements publics sont réalisés et qu'elles s'inscrivent dans le cadre d'une ou plusieurs **opérations d'aménagement d'ensemble** permettant de desservir la zone de manière cohérente et dans le respect des orientations d'aménagement (définies pour l'extension Nord de la zone d'activités de Fréjorgues Est – parcelles DK331, DK189, DK187, DK191, DK91, DK92).

L'extension des bâtiments existants est autorisée à condition :

- de ne pas dépasser 20 % de la surface de plancher initiale du bâtiment (à la date d'approbation du PLU),

- de ne pas changer la destination initiale du bâtiment ni de créer de logements supplémentaires.

Section VIII. Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE 1AUE3 – ACCES ET VOIRIE

sans objet – cf. dispositions générales applicables en l'ensemble des zones

ARTICLE 1AUE4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

cf. dispositions générales applicables en l'ensemble des zones

Eau potable, eau incendie & eau brute

Pour les usages et besoins des activités, peuvent être admis sous réserve d'autorisation préfectorale, les pompages dans les nappes phréatiques et à condition que ces prélèvements n'affectent ni la nature, ni le régime de la nappe.

Assainissement eaux usées

Les eaux résiduaires industrielles ne peuvent être rejetées au réseau collectif d'assainissement sans autorisation. Cette autorisation peut-être subordonnée à certaines conditions conformément aux dispositions législatives en vigueur (article L.1331-10 du code de la santé publique). Sont également prohibés, les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives, inflammables, ou effluents septiques en provenance de fosses.

ARTICLE 1AUE5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

sans objet – cf. dispositions générales applicables en l'ensemble des zones

ARTICLE 1AUE6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

En secteur 1AUE1

Sauf indications contraires mentionnées sur les plans de zonage, les constructions doivent respecter un recul minimum de :

- 6 mètres par rapport aux limites d'emprise de la RD189E,
- 5 mètres par rapport aux limites d'emprise des autres voies publiques ouvertes à la circulation,
- 3 mètres par rapport aux limites d'emprise des cheminements piétonniers.

En secteur 1AUE2

Sauf indications contraires mentionnées sur les plans de zonage, les constructions doivent respecter un recul minimum de :

- 25 mètres de l'axe de la RD66,
- 15 mètres de l'axe des autres routes départementales,
- 5 mètres de l'axe des autres voies publiques ouvertes à la circulation.

ARTICLE 1AUE7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Toutefois, l'implantation en limite parcellaire peut être autorisée dans le cadre d'un plan de masse de lotissement préalablement approuvé. Dans le cas d'une implantation en limite parcellaire, des mesures de sécurité devront être prises pour éviter notamment la propagation des incendies (murs coupe-feu).

ARTICLE 1AUE8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR ACTE AUTHENTIQUE

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

ARTICLE 1AUE9 – EMPRISE AU SOL

non réglementée

ARTICLE 1AUE10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions ne peut être supérieure à :

- **8,50 mètres** pour les constructions à usage d'habitation,
- **13 mètres** pour les autres constructions à usage d'activités ; des hauteurs supérieures peuvent cependant être autorisées pour certaines constructions à usage d'activités nécessitant des gabarits spéciaux.

ARTICLE 1AUE11 – ASPECT EXTERIEUR

Le volet paysager relatif au dossier de demande de permis de construire devra être particulièrement soigné et justifier du choix de l'implantation et de la volumétrie des bâtiments, des matériaux et des couleurs retenus pour les façades et du type de clôture.

Les constructions et autres modes d'occupation du sol doivent respecter les prescriptions suivantes :

Clôtures

Les limites seront obligatoirement marquées par des éléments végétaux (parterres de fleurs, haies vives, massifs, arbres, arbustes ou autres). Une clôture grillagée ou un mur bahut surmonté ou non d'un grillage peuvent être autorisés à concurrence d'une hauteur de 2 mètres maximum.

Implantation des bâtiments et des installations

L'implantation des bâtiments et des installations doit tenir compte de l'orientation, de la pente et des perceptions lointaines et rapprochées du terrain. Les aires et cours de service doivent être le moins visibles possibles des voies et espaces extérieurs publics.

Murs de soutènement

Ils sont interdits pour toutes parties autres que les bâtiments au profit de talus à pente douce.

Talus

Ils seront recouverts de terre végétale et végétalisés. Les enrochements sont interdits.

Volumétrie des bâtiments

Les constructions doivent être conçues avec simplicité et dans un souci d'homogénéité d'ensemble même lorsqu'elles comportent plusieurs fonctions (surface de vente, stockage, bureaux et logements de fonction).

La volumétrie des bâtiments sera sobre et les formes simples.

Aucun volume ne doit être traité comme volume résiduel. Chacun doit être considéré comme partie intégrante de l'ensemble.

Façades

Les façades doivent résulter directement des volumes. Leur traitement, pignons compris, doit faire l'objet du plus grand soin.

Les descentes d'eaux pluviales, chéneaux, ou tout autre élément technique rapporté, doivent s'intégrer harmonieusement à la façade.

Toitures

Tout type de toiture est autorisé dans la mesure où il contribue à la cohérence globale du projet.

Enseignes et publicité

À l'exception de l'indication de la raison sociale de l'entreprise occupant la parcelle, toute publicité ou affichage sur le terrain est interdit.

Les enseignes peuvent former un panneau indépendant des bâtiments en cas de composition d'ensemble avec les plantations et les espaces libres.

Matériaux

Les constructions doivent être conçues avec qualité. Aucune restriction sur quelque matériau que ce soit n'est envisagée pour autant que les matériaux employés le soient comme des éléments d'une composition.

L'imitation de matériaux tels que fausses briques, fausses pierres de même que les enduits grossiers et les maçonneries non enduites sont interdits.

Polychromie

Les façades seront traitées dans une gamme de couleurs s'harmonisant avec le site et son environnement.

La nature, la texture et la teinte des matériaux, enduits et peintures, seront précisées explicitement sur les élévations jointes à chaque demande de permis de construire.

Lignes électriques

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunications doivent être installées en souterrain.

Conteneurs à ordures

Tout projet de construction doit comporter au moins un emplacement pour conteneur à ordures intégré à la clôture en bordure des voies publiques et accessible depuis celles-ci. Cet emplacement de 3 x 2 mètres minimum peut être complété ou remplacé si

l'activité envisagée sur la parcelle comporte une collecte des encombrants par benne, par un emplacement spécifique aménagé à proximité de l'accès à la parcelle et caché aux vues par des haies vives.

L'abri à conteneur doit être réalisé avec les mêmes matériaux et dans le même esprit que la construction principale.

ARTICLE 1AUE12 – STATIONNEMENT

cf. dispositions générales applicables en l'ensemble des zones

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.

Pour le fonctionnement des établissements, il doit être aménagé les surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules de livraison, de transport, de service et des visiteurs ainsi que les surfaces nécessaires pour permettre à la fois le stationnement et les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules.

IL EST EXIGÉ :

En secteur 1AUE1 :

• **Pour les constructions et les installations à usage d'habitation :**

- au moins une place de stationnement ou de garage par unité de logement de moins de 100 m² de surface de plancher,
- au moins deux places de stationnement ou de garage par unité de logement de plus de 100 m² de surface de plancher

• **Pour les salles de spectacles, de réunion et les restaurants :**

- un nombre de places de stationnement déterminé en divisant par quatre la capacité d'accueil de l'établissement

En secteur 1AUE 2:

- Pour l'artisanat et le commerce de détail, commerce de gros, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et l'hébergement hôtelier et touristique :
 - Au moins une place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher,
- Pour les entrepôts :
 - au moins une place de stationnement pour 150 m² de surface de plancher,
- Pour les bureaux :
 - au moins une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher

Pour les établissements aux usages multiples, le nombre de places sera calculé au prorata des surfaces dédiées à chaque usage

ARTICLE 1AUE13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction ou installation et les marges de recul doivent obligatoirement être plantées et entretenues. Les aménagements paysagers doivent respecter les dispositions suivantes :

- regroupement des surfaces en évitant les délaissés,
- utilisation d'essences rustiques,
- installation de réseaux d'arrosage adaptés,
- préservation du passage du matériel d'entretien.

• **Pour les aires de stationnement** : un arbre de haute tige au moins pour 50 m² de surface.

Nonobstant les règles relatives à la densité de plantations sur les aires de stationnement, l'installation de dispositifs d'ombrières photovoltaïques sur les aires de stationnement contribuant à la production d'énergie renouvelable sera admise.

• **Pour les autres espaces** : ils doivent être boisés à concurrence de 10 % de la superficie totale de la parcelle avec des essences locales et une densité de plantation à raison d'un arbre par 25 m² de terrain.

Les plantations existantes non concernées par l'implantation des bâtiments doivent être conservées et renforcées ; les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations au moins équivalentes.

Un plan des espaces verts doit être joint à toute demande de permis de construire.

Les containers, bennes à ordures ou à encombrements, le stockage de matériaux et des engins doivent être dissimulés à la vue ; ils seront soit intégrés dans les locaux soit camouflés par des aménagements adaptés (haies végétales de type haies vives, palissades en bois, etc).

Section IX. Possibilités d'occupation du sol

ARTICLE 1AUE14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

sans objet

DISPOSITIONS APPLICABLES APRES MODIFICATION SIMPLIFIEE

ZONE AUF

Dispositions applicables à la zone AUF

Caractère de la zone

La zone AUF est destinée à un développement urbain futur à vocation d'activités économiques et d'équipements liés au **secteur aéroportuaire** (extension de la zone de fret de l'aérodrome "Montpellier-Méditerranée").

Cette zone est soumise à des orientations d'aménagement définies conformément à l'article L.123-1-4 du code de l'urbanisme.

Objectifs

- conforter la vocation économique liée à l'aéroport (logistique de proximité avec l'aéroport et activités dédiées à l'aérien)
- favoriser les aménagements de qualité

Section X. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE AUF1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En plus des interdictions mentionnées dans les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones pour certains modes d'occupations des sols et autres catégories de constructions, les destinations de constructions suivantes sont interdites :

- habitations
- hébergement hôtelier ou para-hôtelier
- commerce
- exploitations agricoles ou forestières

ARTICLE AUF2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

En plus des autorisations mentionnées dans les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones pour certains modes d'occupations des sols et autres catégories de constructions, les destinations de constructions suivantes sont admises sous conditions :

- bureaux
- artisanat et commerce de détail
- entrepôts
- industrie

Les destinations de constructions et d'occupations du sol mentionnées au présent article sont admises à condition :

- qu'elles soient directement liées à la fonction aéroportuaire et logistique de la zone ou qu'elles correspondent à une activité utile au fonctionnement et à la vocation de la zone ;
- que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes ou prévues ;
- que leur volume ou leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.

Les constructions et aménagements sont autorisés dès lors que les équipements publics sont réalisés et qu'ils s'inscrivent dans le cadre d'une **opération d'aménagement global** permettant de desservir l'ensemble de la zone de manière cohérente, dans le respect des orientations d'aménagement.

Section XI. Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE AUF3 – ACCES ET VOIRIE

sans objet – cf. dispositions générales applicables en l'ensemble des zones

ARTICLE AUF4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

sans objet – cf. dispositions générales applicables en l'ensemble des zones

Les eaux résiduaires industrielles ne peuvent être rejetées au réseau collectif d'assainissement sans autorisation. Cette autorisation peut être subordonnée à certaines conditions conformément aux dispositions législatives en vigueur (article L.35-8 du code de la santé publique). Sont également prohibés, les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives, inflammables, ou effluents septiques en provenance de fosses.

ARTICLE AUF5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

non réglementées

ARTICLE AUF6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

cf. Orientations d'aménagement applicables à la zone AUF

ARTICLE AUF7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

sans objet

ARTICLE AUF8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR ACTE AUTHENTIQUE

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à 5 mètres.

ARTICLE AUF9 – EMPRISE AU SOL

cf. Orientations d'aménagement applicables à la zone AUF

ARTICLE AUF10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à 18 mètres pour les constructions à destinations de bureaux, services et autres destinations de construction admises

Des hauteurs supérieures pourront être cependant autorisées pour des projets d'activités qui, de manière manifeste, justifient des hauteurs plus importantes.

ARTICLE AUF11 – ASPECT EXTERIEUR

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, ni à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions et autres modes d'occupation du sol doivent respecter les prescriptions suivantes :

Clôtures

Les limites entre les lots et celles donnant sur les voies ouvertes à la circulation doivent obligatoirement être marquées par des éléments végétaux (parterres de fleurs, haies vives, massifs, arbres, arbustes ou autres). Une clôture grillagée ou un mur bahut surmonté ou non d'un grillage peuvent être autorisés à concurrence d'une hauteur de 2 mètres maximum.

Implantation des bâtiments

L'implantation des bâtiments doit tenir compte de l'orientation, de la pente et des perceptions lointaines et rapprochées du terrain. Les aires et cours de service doivent être le moins visibles possibles des voies et espaces extérieurs publics.

Talus – murs de soutènement

Ils seront recouverts de terre végétale et végétalisés. Les enrochements sont interdits.

Volumétrie des bâtiments

La volumétrie des bâtiments sera sobre et les formes simples.

Le traitement des soubassements participera à la conception architecturale d'ensemble et permettra l'enracinement des volumes sur le sol.

Aucun volume ne doit être traité comme volume résiduel. Chacun doit être considéré comme partie intégrante de l'ensemble.

Façades

Les façades doivent résulter directement des volumes. Leur traitement, pignons compris, doit faire l'objet du plus grand soin.

Les descentes d'eaux pluviales, châteaux, ou tout autre élément technique rapporté, doivent s'intégrer harmonieusement à la façade.

Enseignes

Les enseignes lumineuses doivent présenter un aspect lisible et net. Elles doivent être en façade de bâtiment et intégrées dans le volume de la construction. Les dimensions de l'enseigne ne doivent pas excéder les dimensions définies dans les règlements municipaux et préfectoraux en vigueur.

Toutefois, elles peuvent former un panneau indépendant des bâtiments en cas de composition d'ensemble avec les plantations et les espaces libres.

Matériaux

Aucune restriction sur quelque matériau que ce soit n'est envisagée pour autant que les matériaux employés le soient comme des éléments d'une composition.

L'utilisation de matériaux réfléchissants en façade et en toiture est interdite.

Polychromie

Les teintes utilisées devront s'intégrer au site :

- les couleurs vives et le blanc sont interdites ;
- les couleurs claires doivent respecter les tonalités des matériaux locaux et de l'environnement (couleurs naturelles) ;
- les tonalités doivent rester mates.

La nature, la texture et la teinte des matériaux, enduits et peintures, seront précisées explicitement sur les élévations jointes à chaque demande de permis de construire.

Un volet paysager relatif au dossier de demande de permis de construire ou de permis d'aménager devra être particulièrement soigné et justifier du choix de l'implantation des couleurs et des matériaux retenus pour la construction.

Lignes électriques

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunications doivent être installées en souterrain.

ARTICLE AUF12 – STATIONNEMENT

cf. dispositions générales applicables en l'ensemble des zones

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.

Pour le fonctionnement des établissements, il doit être aménagé les surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules de livraison, de transport, de service et des visiteurs ainsi que les surfaces nécessaires pour permettre à la fois le stationnement et les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules.

IL EST EXIGE :

- Pour les entrepôts :
 - au moins une place de stationnement pour 150 m² de surface de plancher,

ARTICLE AUF13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

cf. Orientations d'aménagement applicables à la zone AUF

Les surfaces libres de toute construction et les marges de recul doivent obligatoirement être plantées et entretenues.

Pour les franges Nord et Est de la zone en limite avec la zone agricole : les marges de recul (minimum 15 mètres) devront obligatoirement faire l'objet d'un traitement paysager de qualité avec la plantation d'essences locales et d'arbres de haut jet.

- **Pour les aires de stationnement** : un arbre de haute tige au moins pour 50 m² de surface.

Nonobstant les règles relatives à la densité de plantations sur les aires de stationnement, l'installation de dispositifs d'ombrières photovoltaïques sur les aires de stationnement contribuant à la production d'énergie renouvelable sera admise.

- **Pour les autres espaces** : ils doivent être boisés à concurrence de 10 % de la superficie totale de la parcelle avec des essences locales et une densité de plantation à raison d'un arbre par 25 m² de terrain.

Les plantations existantes non concernées par l'implantation des bâtiments doivent être conservées et renforcées ; les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations au moins équivalentes.

Un plan des espaces verts doit être joint à toute demande de permis de construire ou de permis d'aménager.

Les containers, bennes à ordures ou à encombrements, le stockage de matériaux et des engins doivent être dissimulés à la vue ; ils seront soit intégrés dans les locaux soit camouflés par des aménagements adaptés (haies végétales de type haies vives, palissades en bois, etc).

Section XII. Possibilités d'occupation du sol

ARTICLE AUF14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL
non réglementée



REGLEMENT DU PLAN LOCAL D'URBANISME

AVANT MODIFICATION SIMPLIFIEE

(EXTRAITS)

DISPOSITIONS GENERALES - RÈGLES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES

AVANT MODIFICATION SIMPLIFIEE

EXTRAIT

ARTICLE 12 – STATIONNEMENT

Les projets de lotissements et d'opérations groupées doivent permettre de limiter au maximum le débordement du stationnement privé, notamment résidentiel, sur le domaine public par des aménagements qualitatifs dissuadant notamment toute forme de stationnement sauvage.

Dans les opérations d'habitat collectif et les lotissements prévoyant une surface de plancher supérieure à 1 000 m², la réalisation de parkings collectifs est exigée à hauteur de 0,5 place de stationnement par logement, en plus des obligations minimales imposées par logement au titre de l'article 12 de chaque zone.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une place de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs sociaux financés avec un prêt aidé par l'État. De même, l'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées communes et sur des emplacements prévus à cet effet.

Exceptionnellement, lorsque l'application de cette prescription est impossible, soit pour des raisons techniques, soit pour des motifs d'architecture et d'urbanisme, il peut être autorisé (pour le constructeur) :

- soit de réaliser directement, sur un terrain lui appartenant à proximité immédiate, les places nécessaires qui lui font défaut ;
- soit d'obtenir une concession à long terme dans un parc public ou une acquisition de place dans un parc privé existant ou en cours de réalisation, à proximité immédiate, pour les places nécessaires qui lui font défaut ;
- soit de verser une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions fixées aux articles L.421-3 et R.332-17 du code de l'urbanisme.

Ces dispositions sont applicables à toutes occupations et utilisations du sol nouvelles, aux changements de destination et aux extensions de bâtiments. Elles ne s'appliquent pas aux constructions et extensions de bâtiments publics pour lesquels les besoins en stationnement devront être déterminés par les services chargés de l'instruction et de la délivrance de l'autorisation.

Pour toutes les constructions à usage d'activités, de services ou d'équipement collectif, les aires de stationnement à réserver devront être suffisantes pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison, de service et du personnel, ainsi que les véhicules de la clientèle.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter que le minimum d'accès sur la voie publique nécessaire à leur desserte.

En cas de restauration, dans leur volume, d'immeubles existants (avec ou sans changement de destination), n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement (sans création de logements supplémentaires), les dispositions de l'article 12 relatif au stationnement n'auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou d'aires de stationnement est de 25 m², y compris les accès. Cette superficie peut être réduite dans le cas de la fourniture d'un document justifiant une circulation aisée.

Les aires de stationnement ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2,5 mètres et une longueur inférieure à 5 mètres.

Dans la mesure du possible, les parkings ou garages aménagés en rez-de-chaussée de bâtiments ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie.

Les parkings collectifs aménagés en souterrain devront respecter une cote plancher maximale de - 1,00 mètre calculée par rapport à la cote NGF du niveau du terrain naturel avant travaux.

Une reconnaissance géotechnique spécifique devra être réalisée afin de mesurer précisément la profondeur et les variations saisonnières de la hauteur des nappes d'eau souterraines qui ne devront pas être impactées par le projet.

Obligations minimales de places de stationnement

Destinations de constructions								
Habitation	Hébergement hôtelier ou para-hôtelier	Équipements collectifs	Bureaux et services	Commerces	Artisanat	Industrie	Entrepôts commerciaux	Exploitations agricoles
définies selon les zones ou les secteurs <u>avec au minimum 1 place par logement</u> 2 m ² par logement affectés au stationnement des deux roues (sauf en zone 1UA)	1 par unité d'hébergement (lit)	à définir en fonction des caractéristiques du projet	1 pour 60 m ² de surface de plancher	1 pour 60 m ² de surface de vente	1 pour 60 m ² de surface de plancher			non réglementées
cas particuliers								
			Salles de réunions : 1 pour 60 m ² de surface de plancher	Restaurants et salles de spectacles : 1 pour 60 m ² de surface de plancher				

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

ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions. Au sein des espaces libres, le règlement distingue :

- **les espaces verts en pleine terre qui correspondent aux espaces verts plantés et aux jardins,**
- **les autres espaces libres** (terrasses et dallages de plain-pied non significativement surélevée par rapport au terrain naturel, chemins d'accès perméables ou non, stationnements non couverts).

Dans les zones urbaines et à urbaniser, l'ensemble des espaces libres doit faire l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale. Afin de limiter l'imperméabilisation des sols et de préserver le cadre paysager de l'agglomération, il est imposé de laisser un minimum d'espaces libres en pleine terre et végétalisés. Dans la mesure du possible, les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Pour les aires de stationnement, il est imposé la plantation d'un arbre de moyen développement minimum par tranche de 4 places.

Les superficies à prendre en compte pour le calcul des espaces verts et plantations sont basées sur la surface totale du terrain d'assiette de l'opération.

DISPOSITIONS APPLICABLES AVANT MODIFICATION SIMPLIFIEE

ZONE 1UB

Dispositions applicables à la zone 1UB

Caractère de la zone

La zone 1UB correspond aux zones urbaines péricentrales de Manguio-ville. Elle est caractérisée par un tissu urbain mixte marqué par la présence d'immeubles collectifs, de grands équipements, d'un habitat individuel et de hangars agricoles.

Cette zone située au contact du centre ancien offre une grande mixité de fonctions urbaines (habitat collectif et individuel, activités, services et équipements).

La zone 1UB est partiellement concernée par le risque inondation (zone BU du PPRI approuvé par AP du 16 mars 2001).

Secteurs

- 1UB1 : secteurs situés en bordure des boulevards circulaires et le long de l'avenue Gabriel Aldié comprenant le **secteur à plan masse du boulevard de la Démocratie.**
- 1UB2 : autres secteurs péricentraux du village

Objectifs

- affirmer le caractère urbain de ces secteurs et leur fonction de centralité à l'échelle de la ville
- favoriser le renouvellement urbain en augmentant les densités

Section I. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE 1UB1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En plus des interdictions mentionnées dans les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones pour certains modes d'occupations des sols et autres catégories de constructions, les destinations de constructions suivantes sont interdites :

- industrie

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation sont interdites.

ARTICLE 1UB2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

En plus des autorisations mentionnées dans les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones pour certains modes d'occupations des sols et autres catégories de constructions, les destinations de constructions suivantes sont admises sous conditions :

- entrepôts
- exploitations agricoles ou forestières

Les entrepôts commerciaux, artisanaux ou agricoles sont autorisés à condition que leur implantation soit rendue nécessaire par la présence d'activités commerciales, artisanales ou agricoles existantes à proximité.

Les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière sont admises à condition :

- qu'elles entrent dans le cadre d'une activité existante à la date d'approbation du PLU,
- qu'il s'agisse d'une extension mesurée ou de la reconstruction dans le même volume d'un bâtiment existant.

Les installations classées soumises à déclaration sont autorisées sous réserve qu'elles correspondent à une activité de proximité utile au quartier et compatible avec son fonctionnement.

L'aménagement et l'extension des installations classées existantes sont autorisés dans la mesure où leurs nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les nuisances préexistantes.

Secteur à plan masse boulevard de la Démocratie (cf. annexe 3)

Les constructions autorisées doivent se conformer aux indications du plan masse annexé au présent règlement.

Section II. Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE 1UB3 – ACCES ET VOIRIE

sans objet – cf. dispositions générales applicables en l'ensemble des zones

ARTICLE 1UB4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

cf. dispositions générales applicables en l'ensemble des zones

Électricité - Téléphone - Télédistribution

Le branchement de chaque logement doit être réalisé par des gaines internes. Aucun câblage en façade n'est autorisé.

ARTICLE 1UB5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

sans objet – cf. dispositions générales applicables en l'ensemble des zones

ARTICLE 1UB6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indication de marges de recul portées sur les plans de zonage, les constructions peuvent être édifiées :

- soit à l'alignement,
- soit en respectant un recul minimal de 5 mètres par rapport à cet alignement.

Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées ; dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement.

Les constructions édifiées à l'alignement des cheminements piétonniers et des espaces verts sont admises à condition de ne pas dépasser 4 mètres de hauteur totale (hauteur mesurée à la verticale de l'alignement).

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises dans les cas suivants :

- lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale avec celle-ci ;
- lorsque la construction entre dans le cadre d'une opération d'ensemble ou d'un lotissement.

Pour la construction de balcons, les saillies en surplomb du domaine public sont autorisées pour une profondeur maximum de 1 mètre à condition que la sous-face du balcon soit située à 3,50 mètres minimum au dessus du niveau de la voie. Les saillies réalisées dans la marge de recul sont autorisées pour une profondeur maximum de 1,50 mètre.

ARTICLE 1UB7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L = H/2$) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, une construction joignant la limite séparative peut être autorisée dans l'un des cas suivants :

- lorsque la hauteur totale de la construction édifiée au droit de la limite séparative n'excède pas 4 mètres de hauteur hors tout et 10 mètres de longueur mitoyenne maximale ;
- lorsque la construction est adossée à une construction existante, de valeur ou en bon état et de hauteur sensiblement égale, sur le fond voisin ;
- lorsque la construction entre dans le cadre d'une opération d'ensemble ou d'un lotissement, à l'exception des limites du terrain sur lequel est réalisée l'opération où seuls peuvent s'appliquer les deux cas précédents.

ARTICLE 1UB8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR ACTE AUTHENTIQUE

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions et jamais inférieure à 4 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas à l'édification en rez-de-chaussée de garages et de constructions annexes dans la limite de 4 mètres de hauteur totale.

ARTICLE 1UB9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60 % de la superficie totale du terrain d'assiette support de l'opération.

Secteur à plan masse boulevard de la Démocratie (cf. annexe 3)

Les constructions autorisées doivent se conformer aux indications du plan masse.

ARTICLE 1UB10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Hauteur relative

La hauteur des constructions doit être telle que la différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas une fois et demi la distance comptée horizontalement entre ces deux points. Une adaptation mineure peut être admise lorsque la hauteur ainsi déterminée ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits.

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements ou, le cas échéant, des lignes qui en tiennent lieu.

Lorsque la distance entre deux voies d'inégales largeur ou de niveaux différents est inférieure à 15 mètres, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large ou de niveau le plus élevé.

Hauteur absolue

En secteur 1UB1

La hauteur des constructions ne peut excéder 11 mètres ou 14 mètres pour les opérations d'habitat collectif réalisées sur un terrain d'assiette d'une superficie totale égale ou supérieure à 3 000 m².

En secteur 1UB2

La hauteur des constructions ne peut excéder 11 mètres.

ARTICLE 1UB11 – ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes :

Toitures

Les toits peuvent être couverts en tuiles canal ou tuiles canal à emboîtement, grande onde, en terre cuite de teinte claire.

Les pentes et versants des toitures devront respecter ceux des constructions avoisinantes.

Les toitures en terrasses sont autorisées.

Façades

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc ne peuvent être laissés apparents à l'extérieur des constructions ou sur les clôtures.

Les conduits de fumée autres que maçonnés et les appareils de climatisation ne doivent pas être en applique sur les murs de façade.

Les systèmes de fermeture et de sécurité des ouvertures ne doivent pas être apposés en façade mais peuvent néanmoins être engravés et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade.

Devantures commerciales – enseignes

Les devantures commerciales ne doivent pas dépasser le niveau du plancher du premier étage ou de l'entresol ou du bandeau établi au dessus du rez-de-chaussée ; elles ne doivent pas englober de fenêtre ou de porte d'immeuble.

Il est interdit, dans la réalisation de ces devantures, de recourir à des motifs architecturaux ou décoratifs et d'employer des revêtements de matériaux ne s'harmonisant pas avec les façades.

Les enseignes en saillies et perpendiculaires aux façades doivent être en harmonie avec le caractère général du quartier.

Clôtures

La hauteur maximale des clôtures ne doit pas excéder **2 mètres**.

Les grillages, les matériaux plastiques et les matériaux légers de type canisse sont interdits sur les clôtures situées en bordure du domaine public et des voies ouvertes à la circulation.

Lignes électriques et antennes paraboliques – climatiseurs

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunications doivent être installées en souterrain, en torsadé ou de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

Les antennes paraboliques et les climatiseurs ne peuvent être apposés directement sur la façade ; ils doivent être engravés et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade.

ARTICLE 1UB12 – STATIONNEMENT

cf. dispositions générales applicables en l'ensemble des zones

IL EST EXIGÉ :

• **Pour les constructions à usage d'habitation :**

- au minimum 1 place de stationnement pour chaque logement dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 50 m²
- au minimum 2 places de stationnement pour chaque logement dont la surface de plancher est supérieure à 50 m²

ARTICLE 1UB13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour les opérations de construction ou de lotissement réalisées sur un terrain dont la superficie est supérieure à 5 000 m², la surface plantée (surface non revêtue) à réserver ne peut être inférieure à 25 % de la surface totale du terrain d'assiette de l'opération.

Section III. Possibilités d'occupation du sol

ARTICLE 1UB14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

sans objet

DISPOSITIONS APPLICABLES AVANT MODIFICATION SIMPLIFIEE

ZONE UF

Dispositions applicables à la zone UF

Caractère de la zone

Cette zone correspond au secteur aéroportuaire de Vauguières / Fréjorgues (partie des terrains concédés de l'aérodrome de Montpellier-Méditerranée située sur la commune de Mauguio-Carnon).

La zone UF englobe les équipements et activités économiques liées à l'exploitation aéroportuaire. Elle comprend également un secteur sur lequel se sont implantées des constructions à usage de logements de fonction.

La zone UF est concernée par le risque inondation (zones RU et RN du PPRI approuvé par AP du 16 mars 2001).

Objectifs

- conforter la vocation économique liée à l'aéroport (logistique de proximité avec l'aéroport et activités dédiées à l'aérien)
- favoriser les aménagements de qualité

Section IV. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE UF1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En plus des interdictions mentionnées dans les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones pour certains modes d'occupations des sols et autres catégories de constructions, **les destinations de constructions suivantes sont interdites** :

- exploitations agricoles ou forestières

ARTICLE UF2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

En plus des autorisations mentionnées dans les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones pour certains modes d'occupations des sols et autres catégories de constructions, les destinations de constructions suivantes sont admises sous conditions :

- habitations
- hébergement hôtelier ou touristique
- bureaux
- commerce
- artisanat et commerce de détail
- commerce de gros
- activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- entrepôts
- industrie

Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes sont autorisées sous réserve qu'elles soient destinées au logement de personnes dont la présence est directement liée à l'activité des établissements de la zone (direction, surveillance, gardiennage, encadrement, accueil de stagiaires ou d'élèves en internat, etc).

Les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées dans la zone que sous condition du respect des normes d'isolement acoustique.

Les autres destinations de constructions et d'occupations du sol mentionnées au présent article sont admises à condition :

- qu'elles soient directement liées à la fonction aéroportuaire et logistique de la zone ou qu'elles correspondent à une activité utile au fonctionnement et à la vocation de la zone ;
- que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes ou prévues ;
- que leur volume ou leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.

Section V. Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UF3 – ACCES ET VOIRIE

sans objet – cf. dispositions générales applicables en l'ensemble des zones

ARTICLE UF4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

cf. dispositions générales applicables en l'ensemble des zones

Les eaux résiduaires industrielles ne peuvent être rejetées au réseau collectif d'assainissement sans autorisation. Cette autorisation peut-être subordonnée à certaines conditions conformément aux dispositions législatives en vigueur (article L.35-8 du code de la santé publique). Sont également prohibés, les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives, inflammables, ou effluents septiques en provenance de fosses.

ARTICLE UF5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

non réglementées

ARTICLE UF6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

non réglementée

ARTICLE UF7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment nouveau au point le plus proche de la limite de propriété doit être au moins égale à 5 mètres et jamais inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.

ARTICLE UF8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR ACTE AUTHENTIQUE

Pour les constructions à usage d'habitation, de commerces ou de bureaux ou de services, les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée ($L=H$), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Cette distance est réduite de moitié pour les parties de la construction en vis à vis qui ne comportent pas d'ouverture ($L=H/2$).

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'édification en rez-de-chaussée de garages et de constructions annexes dans la limite de 4 mètres de hauteur totale.

Pour les constructions à destination d'industrie ou d'artisanat, les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à 5 mètres.

Pour les autres destinations de construction, les constructions peuvent être implantées indifféremment les unes par rapport aux autres.

ARTICLE UF9 – EMPRISE AU SOL

non réglementée

ARTICLE UF10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 11 mètres pour les constructions à destination d'habitation,
- 15 mètres pour les constructions à destinations de bureaux ou de services ;
- 21 mètres pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier ou para-hôtelier ;
- 15 mètres pour les autres destinations de construction.

Des hauteurs supérieures pourront être cependant autorisées pour des projets d'activités qui, de manière manifeste, justifient des hauteurs plus importantes.

ARTICLE UF11 – ASPECT EXTERIEUR

Les constructions et autres modes d'occupation du sol doivent respecter les prescriptions suivantes :

Clôtures

Les limites entre les lots et celles donnant sur les voies ouvertes à la circulation doivent obligatoirement être marquées par des éléments végétaux (parterres de fleurs, haies vives, massifs, arbres, arbustes ou autres). Une clôture grillagée ou un mur bahut surmonté ou non d'un grillage peuvent être autorisés à concurrence d'une hauteur de 2 mètres maximum.

Implantation des bâtiments

L'implantation des bâtiments doit tenir compte de l'orientation, de la pente et des perceptions lointaines et rapprochées du terrain. Les aires et cours de service doivent être le moins visibles possibles des voies et espaces extérieurs publics.

Talus – murs de soutènement

Ils seront recouverts de terre végétale et végétalisés. Les enrochements sont interdits.

Volumétrie des bâtiments

La volumétrie des bâtiments sera sobre et les formes simples.

Le traitement des soubassements participera à la conception architecturale d'ensemble et permettra l'enracinement des volumes sur le sol.

Aucun volume ne doit être traité comme volume résiduel. Chacun doit être considéré comme partie intégrante de l'ensemble.

Façades

Les façades doivent résulter directement des volumes. Leur traitement, pignons compris, doit faire l'objet du plus grand soin.

Les descentes d'eaux pluviales, châteaux, ou tout autre élément technique rapporté, doivent s'intégrer harmonieusement à la façade.

Toitures

Aucun réseau technique ne devra être visible en toiture. Les ouvrages et réseaux techniques devront être regroupés dans un volume bâti ou cachés par une surtoiture.

Les édicules techniques devront faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment.

Les antennes d'émission et de réception de signaux radioélectriques, les cheminées, les climatiseurs, les panneaux photovoltaïques, etc seront localisées dans un emplacement où l'impact visuel sera le plus minime.

Enseignes

Les enseignes lumineuses doivent présenter un aspect lisible et net. Elles doivent être en façade de bâtiment et intégrées dans le volume de la construction. Les dimensions de l'enseigne ne doivent pas excéder les dimensions définies dans les règlements municipaux et préfectoraux en vigueur.

Toutefois, elles peuvent former un panneau indépendant des bâtiments en cas de composition d'ensemble avec les plantations et les espaces libres.

Matériaux

Aucune restriction sur quelque matériau que ce soit n'est envisagée pour autant que les matériaux employés le soient comme des éléments d'une composition.

Polychromie

Les façades seront traitées dans une gamme de couleurs s'harmonisant avec le site et son environnement.

La nature, la texture et la teinte des matériaux, enduits et peintures, seront précisées explicitement sur les élévations jointes à chaque demande de permis de construire.

Un volet paysager relatif au dossier de demande de permis de construire devra être particulièrement soigné et justifier du choix de l'implantation des couleurs et des matériaux retenus pour la construction.

Lignes électriques

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunications doivent être installées en souterrain.

ARTICLE UF12 – STATIONNEMENT

cf. dispositions générales applicables en l'ensemble des zones

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.

Pour le fonctionnement des établissements, il doit être aménagé les surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules de livraison, de transport, de service et des visiteurs ainsi que les surfaces nécessaires pour permettre à la fois le stationnement et les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules.

IL EST EXIGÉ :

• **Pour les constructions à usage d'habitation :**

- au moins une place de stationnement ou de garage par unité de logement de moins de 60 m² de surface de plancher,
- au moins deux places de stationnement ou de garage par unité de logement de plus de 60 m² de surface de plancher

• **Pour les salles de spectacles, de réunion et les restaurants :**

- un nombre de places de stationnement ou de garage déterminé en divisant par quatre la capacité d'accueil de l'établissement

• **Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier ou touristique :**

- 0,7 place de stationnement par unité d'hébergement (chambre)

• **Pour les entrepôts :**

- au moins une place de stationnement pour 150 m² de surface de plancher

ARTICLE UF13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction et les marges de recul doivent obligatoirement être plantées et entretenues.

• **Pour les aires de stationnement** : un arbre de haute tige au moins pour 50 m² de surface.

• **Pour les autres espaces** : ils doivent être boisés à concurrence de 10 % de la superficie totale de la parcelle avec des essences locales et une densité de plantation à raison d'un arbre par 25 m² de terrain.

Les plantations existantes non concernées par l'implantation des bâtiments doivent être conservées et renforcées ; les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations au moins équivalentes.

Un plan des espaces verts doit être joint à toute demande de permis de construire.

Les containers, bennes à ordures ou à encombrements, le stockage de matériaux et des engins doivent être dissimulés à la vue ; ils seront soit intégrés dans les locaux soit camouflés par des aménagements adaptés (haies végétales de type haies vives, palissades en bois, etc).

Section VI. Possibilités d'occupation du sol

ARTICLE UF14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

sans objet

DISPOSITIONS APPLICABLES AVANT MODIFICATION SIMPLIFIEE

ZONE 1AUE

Dispositions applicables à la zone 1AUE

Caractère de la zone

La zone 1AUE est une zone d'urbanisation future à court terme. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements.

Il s'agit d'une zone **à vocation de développement économique**. La zone 1AUE correspond à un secteur en voie de mutation pour lesquels les voies publiques et les réseaux d'assainissement existants à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone 1AUE (secteur 1AUE2) est concernée par le risque inondation (zone RU2 du PPRI approuvé par AP du 16 mars 2001).

Secteurs

La zone 1AUE est subdivisée en deux secteurs :

- 1AUE1 situé dans le prolongement **de la ZAE de la Louvade** ;
- 1AUE2 correspondant à l'**extension de la ZAE de Fréjorgues Est** et au périmètre du projet de **ZAC des Portes de l'Aéroport** situé à proximité du hameau de **Vauguières-le-Bas** ; le secteur 1AUE2 est partiellement soumis à des orientations d'aménagement définies conformément à l'article L.151-6 et L 151-7 du code de l'urbanisme.

Objectifs

- organiser le développement économique sur les secteurs stratégiques de la commune

- conforter le développement d'un pôle économique autour de l'aéroport en liaison avec les zones d'activités existantes

Section VII. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE 1AUE1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En plus des interdictions mentionnées dans les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones pour certains modes d'occupations des sols et autres catégories de constructions, les destinations de constructions suivantes sont interdites :

En secteur 1AUE1

- hébergement hôtelier ou touristique

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation sont interdites.

Les constructions isolées, occupations et utilisations du sol n'entrant pas dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble sont interdites. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions agricoles liées et nécessaires à une exploitation existante dans la zone ni aux constructions et installations destinées au logement de salariés agricoles saisonniers.

En secteur 1AUE2

- habitations (constructions nouvelles)
- industrie
- exploitations agricoles ou forestières

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation sont interdites.

Les constructions isolées, occupations et utilisations du sol n'entrant pas dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble sont interdites.

ARTICLE 1AUE2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

En plus des autorisations mentionnées dans les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones pour certains modes d'occupations des sols et autres catégories de constructions, les occupations et utilisations du sol admises sous conditions sont les suivantes :

En secteur 1AUE1

- habitations
- bureaux
- artisanat et commerce de détail
- commerce de gros
- Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- entrepôt
- industrie
- exploitations agricoles

Les constructions nouvelles, les aménagements et les transformations des constructions existantes, sont autorisées dès lors que les équipements publics sont réalisés et qu'elles s'inscrivent dans une **opération d'aménagement global** permettant de desservir

l'ensemble de la zone de manière cohérente. Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions à usage agricole qui ne sont autorisées qu'à la seule condition qu'elles soient liées et nécessaires à une exploitation existante dans la zone, ni pour les constructions et installations destinées au logement de salariés agricoles saisonniers.

L'aménagement et l'agrandissement des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU sont autorisées aux conditions suivantes :

- qu'ils n'entraînent pas la création de nouveaux logements,
- qu'ils aient pour but de les remettre en conformité avec la réglementation sanitaires ou les normes d'habitabilité,
- que la surface de plancher totale après extension n'excède pas 150 m².

Les constructions et installations destinées au logement des salariés agricoles saisonniers sont autorisées aux conditions suivantes :

- qu'elles forment un ensemble cohérent et compatible avec le caractère de la zone et avec les infrastructures existantes ;
- qu'elles correspondent à un mode d'habitat alternatif et temporaire adapté aux besoins agricoles et n'impactant pas la consommation d'espace (constructions réversibles).

Les constructions à destination d'**artisanat** et d'**industrie** sont admises à condition :

- qu'elles correspondent à une activité non polluante compatible avec le milieu environnant,
- que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes ou prévues,
- que leur volume ou leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.

En secteur 1AUE2

- artisanat et commerce de détail
- bureaux
- commerce de gros
- Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- hébergement hôtelier et touristique
- entrepôt

Les occupations et utilisations du sol mentionnées au présent article sont autorisées sous réserve du respect des contraintes réglementaires suivantes :

- **plan de prévention des risques d'inondations (servitude PM1 – zone RU2 du PPRI),**
- **périmètres de protection rapprochée des forages d'alimentation en eau potable (servitude AS1).**

Les constructions nouvelles sont autorisées dès lors que les équipements publics sont réalisés et qu'elles s'inscrivent dans le cadre d'une ou plusieurs **opérations d'aménagement d'ensemble** permettant de desservir la zone de manière cohérente et dans le respect des orientations d'aménagement (définies pour l'extension Nord de la zone d'activités de Fréjorgues Est – parcelles DK331, DK189, DK187, DK191, DK91, DK92).

L'extension des bâtiments existants est autorisée à condition :

- de ne pas dépasser 20 % de la surface de plancher initiale du bâtiment (à la date d'approbation du PLU),
- de ne pas changer la destination initiale du bâtiment ni de créer de logements supplémentaires.

Section VIII. Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE 1AUE3 – ACCES ET VOIRIE

sans objet – cf. dispositions générales applicables en l'ensemble des zones

ARTICLE 1AUE4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

cf. dispositions générales applicables en l'ensemble des zones

Eau potable, eau incendie & eau brute

Pour les usages et besoins des activités, peuvent être admis sous réserve d'autorisation préfectorale, les pompages dans les nappes phréatiques et à condition que ces prélèvements n'affectent ni la nature, ni le régime de la nappe.

Assainissement eaux usées

Les eaux résiduaires industrielles ne peuvent être rejetées au réseau collectif d'assainissement sans autorisation. Cette autorisation peut-être subordonnée à certaines conditions conformément aux dispositions législatives en vigueur (article L.1331-10 du code de la santé publique). Sont également prohibés, les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives, inflammables, ou effluents septiques en provenance de fosses.

ARTICLE 1AUE5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

sans objet – cf. dispositions générales applicables en l'ensemble des zones

ARTICLE 1AUE6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

En secteur 1AUE1

Sauf indications contraires mentionnées sur les plans de zonage, les constructions doivent respecter un recul minimum de :

- 6 mètres par rapport aux limites d'emprise de la RD189E,
- 5 mètres par rapport aux limites d'emprise des autres voies publiques ouvertes à la circulation,
- 3 mètres par rapport aux limites d'emprise des cheminements piétonniers.

En secteur 1AUE2

Sauf indications contraires mentionnées sur les plans de zonage, les constructions doivent respecter un recul minimum de :

- 25 mètres de l'axe de la RD66,
- 15 mètres de l'axe des autres routes départementales,
- 5 mètres de l'axe des autres voies publiques ouvertes à la circulation.

ARTICLE 1AUE7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Toutefois, l'implantation en limite parcellaire peut être autorisée dans le cadre d'un plan de masse de lotissement préalablement approuvé. Dans le cas d'une implantation en limite parcellaire, des mesures de sécurité devront être prises pour éviter notamment la propagation des incendies (murs coupe-feu).

ARTICLE 1AUE8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR ACTE AUTHENTIQUE

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

ARTICLE 1AUE9 – EMPRISE AU SOL

non réglementée

ARTICLE 1AUE10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions ne peut être supérieure à :

- **8,50 mètres** pour les constructions à usage d'habitation,
- **13 mètres** pour les autres constructions à usage d'activités ; des hauteurs supérieures peuvent cependant être autorisées pour certaines constructions à usage d'activités nécessitant des gabarits spéciaux.

ARTICLE 1AUE11 – ASPECT EXTERIEUR

Le volet paysager relatif au dossier de demande de permis de construire devra être particulièrement soigné et justifier du choix de l'implantation et de la volumétrie des bâtiments, des matériaux et des couleurs retenus pour les façades et du type de clôture.

Les constructions et autres modes d'occupation du sol doivent respecter les prescriptions suivantes :

Clôtures

Les limites seront obligatoirement marquées par des éléments végétaux (parterres de fleurs, haies vives, massifs, arbres, arbustes ou autres). Une clôture grillagée ou un mur bahut surmonté ou non d'un grillage peuvent être autorisés à concurrence d'une hauteur de 2 mètres maximum.

Implantation des bâtiments et des installations

L'implantation des bâtiments et des installations doit tenir compte de l'orientation, de la pente et des perceptions lointaines et rapprochées du terrain. Les aires et cours de service doivent être le moins visibles possibles des voies et espaces extérieurs publics.

Murs de soutènement

Ils sont interdits pour toutes parties autres que les bâtiments au profit de talus à pente douce.

Talus

Ils seront recouverts de terre végétale et végétalisés. Les enrochements sont interdits.

Volumétrie des bâtiments

Les constructions doivent être conçues avec simplicité et dans un souci d'homogénéité d'ensemble même lorsqu'elles comportent plusieurs fonctions (surface de vente, stockage, bureaux et logements de fonction).

La volumétrie des bâtiments sera sobre et les formes simples.

Aucun volume ne doit être traité comme volume résiduel. Chacun doit être considéré comme partie intégrante de l'ensemble.

Façades

Les façades doivent résulter directement des volumes. Leur traitement, pignons compris, doit faire l'objet du plus grand soin.

Les descentes d'eaux pluviales, chéneaux, ou tout autre élément technique rapporté, doivent s'intégrer harmonieusement à la façade.

Toitures

Tout type de toiture est autorisé dans la mesure où il contribue à la cohérence globale du projet.

Enseignes et publicité

À l'exception de l'indication de la raison sociale de l'entreprise occupant la parcelle, toute publicité ou affichage sur le terrain est interdit.

Les enseignes peuvent former un panneau indépendant des bâtiments en cas de composition d'ensemble avec les plantations et les espaces libres.

Matériaux

Les constructions doivent être conçues avec qualité. Aucune restriction sur quelque matériau que ce soit n'est envisagée pour autant que les matériaux employés le soient comme des éléments d'une composition.

L'imitation de matériaux tels que fausses briques, fausses pierres de même que les enduits grossiers et les maçonneries non enduites sont interdits.

Polychromie

Les façades seront traitées dans une gamme de couleurs s'harmonisant avec le site et son environnement.

La nature, la texture et la teinte des matériaux, enduits et peintures, seront précisées explicitement sur les élévations jointes à chaque demande de permis de construire.

Lignes électriques

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunications doivent être installées en souterrain.

Conteneurs à ordures

Tout projet de construction doit comporter au moins un emplacement pour conteneur à ordures intégré à la clôture en bordure des voies publiques et accessible depuis celles-ci. Cet emplacement de 3 x 2 mètres minimum peut être complété ou remplacé si l'activité envisagée sur la parcelle comporte une collecte des encombrants par benne, par un emplacement spécifique aménagé à proximité de l'accès à la parcelle et caché aux vues par des haies vives.

L'abri à conteneur doit être réalisé avec les mêmes matériaux et dans le même esprit que la construction principale.

ARTICLE 1AUE12 – STATIONNEMENT

cf. dispositions générales applicables en l'ensemble des zones

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.

Pour le fonctionnement des établissements, il doit être aménagé les surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules de livraison, de transport, de service et des visiteurs ainsi que les surfaces nécessaires pour permettre à la fois le stationnement et les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules.

IL EST EXIGÉ :

En secteur 1AUE1 :

• **Pour les constructions et les installations à usage d'habitation :**

- au moins une place de stationnement ou de garage par unité de logement de moins de 100 m² de surface de plancher,
- au moins deux places de stationnement ou de garage par unité de logement de plus de 100 m² de surface de plancher

• **Pour les salles de spectacles, de réunion et les restaurants :**

- un nombre de places de stationnement déterminé en divisant par quatre la capacité d'accueil de l'établissement

En secteur 1AUE 2:

- Pour l'artisanat et le commerce de détail, commerce de gros, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et l'hébergement hôtelier et touristique :
 - Au moins une place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher,
- Pour les entrepôts :
 - au moins une place de stationnement pour 150 m² de surface de plancher,
- Pour les bureaux :
 - au moins une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher

Pour les établissements aux usages multiples, le nombre de places sera calculé au prorata des surfaces dédiées à chaque usage

ARTICLE 1AUE13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction ou installation et les marges de recul doivent obligatoirement être plantées et entretenues. Les aménagements paysagers doivent respecter les dispositions suivantes :

- regroupement des surfaces en évitant les délaissés,
- utilisation d'essences rustiques,
- installation de réseaux d'arrosage adaptés,
- préservation du passage du matériel d'entretien.

• **Pour les aires de stationnement** : un arbre de haute tige au moins pour 50 m² de surface.

• **Pour les autres espaces** : ils doivent être boisés à concurrence de 10 % de la superficie totale de la parcelle avec des essences locales et une densité de plantation à raison d'un arbre par 25 m² de terrain.

Les plantations existantes non concernées par l'implantation des bâtiments doivent être conservées et renforcées ; les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations au moins équivalentes.

Un plan des espaces verts doit être joint à toute demande de permis de construire.

Les containers, bennes à ordures ou à encombrements, le stockage de matériaux et des engins doivent être dissimulés à la vue ; ils seront soit intégrés dans les locaux soit camouflés par des aménagements adaptés (haies végétales de type haies vives, palissades en bois, etc).

Section IX. Possibilités d'occupation du sol

ARTICLE 1AUE14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

sans objet

DISPOSITIONS APPLICABLES AVANT MODIFICATION SIMPLIFIEE

ZONE AUF

Dispositions applicables à la zone AUF

Caractère de la zone

La zone AUF est destinée à un développement urbain futur à vocation d'activités économiques et d'équipements liés au **secteur aéroportuaire** (extension de la zone de fret de l'aérodrome "Montpellier-Méditerranée").

Cette zone est soumise à des orientations d'aménagement définies conformément à l'article L.123-1-4 du code de l'urbanisme.

Objectifs

- conforter la vocation économique liée à l'aéroport (logistique de proximité avec l'aéroport et activités dédiées à l'aérien)
- favoriser les aménagements de qualité

Section X. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE AUF1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En plus des interdictions mentionnées dans les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones pour certains modes d'occupations des sols et autres catégories de constructions, les destinations de constructions suivantes sont interdites :

- habitations
- hébergement hôtelier ou para-hôtelier
- commerce
- exploitations agricoles ou forestières

ARTICLE AUF2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

En plus des autorisations mentionnées dans les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones pour certains modes d'occupations des sols et autres catégories de constructions, les destinations de constructions suivantes sont admises sous conditions :

- bureaux
- artisanat et commerce de détail
- entrepôts
- industrie

Les destinations de constructions et d'occupations du sol mentionnées au présent article sont admises à condition :

- qu'elles soient directement liées à la fonction aéroportuaire et logistique de la zone ou qu'elles correspondent à une activité utile au fonctionnement et à la vocation de la zone ;
- que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes ou prévues ;
- que leur volume ou leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.

Les constructions et aménagements sont autorisés dès lors que les équipements publics sont réalisés et qu'ils s'inscrivent dans le cadre d'une **opération d'aménagement global** permettant de desservir l'ensemble de la zone de manière cohérente, dans le respect des orientations d'aménagement.

Section XI. Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE AUF3 – ACCES ET VOIRIE

sans objet – cf. dispositions générales applicables en l'ensemble des zones

ARTICLE AUF4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

sans objet – cf. dispositions générales applicables en l'ensemble des zones

Les eaux résiduaires industrielles ne peuvent être rejetées au réseau collectif d'assainissement sans autorisation. Cette autorisation peut-être subordonnée à certaines conditions conformément aux dispositions législatives en vigueur (article L.35-8 du code de la santé publique). Sont également prohibés, les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives, inflammables, ou effluents septiques en provenance de fosses.

ARTICLE AUF5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

non réglementées

ARTICLE AUF6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

cf. Orientations d'aménagement applicables à la zone AUF

ARTICLE AUF7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

sans objet

ARTICLE AUF8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR ACTE AUTHENTIQUE

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à 5 mètres.

ARTICLE AUF9 – EMPRISE AU SOL

cf. Orientations d'aménagement applicables à la zone AUF

ARTICLE AUF10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 13 mètres pour les constructions à destinations de bureaux ou de services ;
- 15 mètres pour les autres destinations de construction.

Des hauteurs supérieures pourront être cependant autorisées pour des projets d'activités qui, de manière manifeste, justifient des hauteurs plus importantes.

ARTICLE AUF11 – ASPECT EXTERIEUR

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, ni à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions et autres modes d'occupation du sol doivent respecter les prescriptions suivantes :

Clôtures

Les limites entre les lots et celles donnant sur les voies ouvertes à la circulation doivent obligatoirement être marquées par des éléments végétaux (parterres de fleurs, haies vives, massifs, arbres, arbustes ou autres). Une clôture grillagée ou un mur bahut surmonté ou non d'un grillage peuvent être autorisés à concurrence d'une hauteur de 2 mètres maximum.

Implantation des bâtiments

L'implantation des bâtiments doit tenir compte de l'orientation, de la pente et des perceptions lointaines et rapprochées du terrain. Les aires et cours de service doivent être le moins visibles possibles des voies et espaces extérieurs publics.

Talus – murs de soutènement

Ils seront recouverts de terre végétale et végétalisés. Les enrochements sont interdits.

Volumétrie des bâtiments

La volumétrie des bâtiments sera sobre et les formes simples.

Le traitement des soubassements participera à la conception architecturale d'ensemble et permettra l'enracinement des volumes sur le sol.

Aucun volume ne doit être traité comme volume résiduel. Chacun doit être considéré comme partie intégrante de l'ensemble.

Façades

Les façades doivent résulter directement des volumes. Leur traitement, pignons compris, doit faire l'objet du plus grand soin.

Les descentes d'eaux pluviales, chéneaux, ou tout autre élément technique rapporté, doivent s'intégrer harmonieusement à la façade.

Enseignes

Les enseignes lumineuses doivent présenter un aspect lisible et net. Elles doivent être en façade de bâtiment et intégrées dans le volume de la construction. Les dimensions de l'enseigne ne doivent pas excéder les dimensions définies dans les règlements municipaux et préfectoraux en vigueur.

Toutefois, elles peuvent former un panneau indépendant des bâtiments en cas de composition d'ensemble avec les plantations et les espaces libres.

Matériaux

Aucune restriction sur quelque matériau que ce soit n'est envisagée pour autant que les matériaux employés le soient comme des éléments d'une composition.

L'utilisation de matériaux réfléchissants en façade et en toiture est interdite.

Polychromie

Les teintes utilisées devront s'intégrer au site :

- les couleurs vives et le blanc sont interdites ;
- les couleurs claires doivent respecter les tonalités des matériaux locaux et de l'environnement (couleurs naturelles) ;
- les tonalités doivent rester mates.

La nature, la texture et la teinte des matériaux, enduits et peintures, seront précisées explicitement sur les élévations jointes à chaque demande de permis de construire.

Un volet paysager relatif au dossier de demande de permis de construire ou de permis d'aménager devra être particulièrement soigné et justifier du choix de l'implantation des couleurs et des matériaux retenus pour la construction.

Lignes électriques

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunications doivent être installées en souterrain.

ARTICLE AUF12 – STATIONNEMENT

cf. dispositions générales applicables en l'ensemble des zones

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.

Pour le fonctionnement des établissements, il doit être aménagé les surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules de livraison, de transport, de service et des visiteurs ainsi que les surfaces nécessaires pour permettre à la fois le stationnement et les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules.

IL EST EXIGE :

- Pour les entrepôts :
 - au moins une place de stationnement pour 150 m² de surface de plancher,

ARTICLE AUF13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

cf. Orientations d'aménagement applicables à la zone AUF

Les surfaces libres de toute construction et les marges de recul doivent obligatoirement être plantées et entretenues.

Pour les franges Nord et Est de la zone en limite avec la zone agricole : les marges de recul (minimum 15 mètres) devront obligatoirement faire l'objet d'un traitement paysager de qualité avec la plantation d'essences locales et d'arbres de haut jet.

• **Pour les aires de stationnement** : un arbre de haute tige au moins pour 50 m² de surface.

• **Pour les autres espaces** : ils doivent être boisés à concurrence de 10 % de la superficie totale de la parcelle avec des essences locales et une densité de plantation à raison d'un arbre par 25 m² de terrain.

Les plantations existantes non concernées par l'implantation des bâtiments doivent être conservées et renforcées ; les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations au moins équivalentes.

Un plan des espaces verts doit être joint à toute demande de permis de construire ou de permis d'aménager.

Les containers, bennes à ordures ou à encombrements, le stockage de matériaux et des engins doivent être dissimulés à la vue ; ils seront soit intégrés dans les locaux soit camouflés par des aménagements adaptés (haies végétales de type haies vives, palissades en bois, etc).

Section XII. Possibilités d'occupation du sol

ARTICLE AUF14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

non réglementées



Commune de Mauguio-Carnon

PLAN LOCAL D'URBANISME
Modification simplifiée n°2

Annexe 3 du règlement

Secteur à Plan de Masse

