

## ZONE A

### CARACTERE DE LA ZONE :

### DESCRIPTION :

La commune de Montpellier, malgré ses 225 392 habitants et sa position en centre d'agglomération, possède encore quelques terrains à usage agricole.

### LOCALISATION :

Mas Nouguier, Rieucoulon, Mas de Tendon (au sud de l'autoroute A9), Montaubero, Valedeau, Grand Grès, La Méjanelle, La Banquière.



### PRINCIPAUX OBJECTIFS :

Maintien de l'activité agricole  
Constructibilité limitée et possibilité de changement d'affectation de certains bâtiments.

**PRINCIPALES TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES :**

– Dans son ensemble la zone A se caractérise par :

- autorisation de construire des bâtiments liés et nécessaires à l'exploitation ;
- autorisation de changements de destination pour les bâtiments repérés sur les documents graphiques du règlement au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme.

**ATTENTION :**

La zone est couverte en partie par le Plan de Prévention des Risques d'Inondations de la Basse Vallée du Lez et de la Mosson. Les occupations et utilisations des sols comprises dans son périmètre doivent respecter les prescriptions et interdictions issues de ses dispositions.

## Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites

### 1) Dans l'ensemble de la zone sont interdits :

Les pylônes et poteaux, supports d'enseignes et d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques.

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques dont l'une des dimensions est supérieure à 5 mètres, support inclus.

Les terrains de camping ou de caravanage permanents visés à l'article L.443-1 et L.444-1 du code de l'urbanisme.

Les habitations légères de loisirs.

Les constructions destinées à l'habitation ne dépendant pas d'une exploitation agricole autres que celles visées à l'article 2 paragraphe 1).

Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier autres que celles visées à l'article 2 paragraphe 1).

Les constructions destinées aux bureaux, au commerce et activités de service, à l'artisanat, à l'industrie autres que celles visées à l'article 2 paragraphe 1).

Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt autres que celles visées à l'article 2 paragraphe 1).

Les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles visées à l'article 2 paragraphe 1).

### 2) Dans les périmètres en bordure des cours d'eau définis dans les annexes sanitaires du PLU :

Les occupations et utilisations autres que celles visées à l'article 2, paragraphe 2).

### 3) Dans les périmètres des secteurs particuliers de risque d'inondation délimités dans les documents graphiques du règlement :

Les occupations et utilisations autres que celles visées à l'article 2, paragraphe 3).

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

### 1) Dans l'ensemble de la zone :

– Sont admis sans préjudice des règles définies aux paragraphes 2 et 3 suivants :

- les constructions à usage d'habitation liées et nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les changements de destination à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier, de bureaux, commerces et activités de service, artisanat, industrie dans l'emprise existante des bâtiments repérés sur les documents graphiques du règlement au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme, à condition qu'ils ne compromettent l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

– Sont admises à condition qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures

nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises, et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :

- les installations classées pour la protection de l'environnement liées aux équipements publics et aux équipements d'infrastructure, aux constructions ou installations d'intérêt collectif, aux constructions nécessaires à l'exploitation agricole, sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises.
- Sont admises à condition qu'elles n'entraînent pas de changement de destination (si les constructions existantes sont à usage agricole) :
  - les réhabilitations de bâtiments existants.
- Sont admises à condition qu'elles ne présentent pas un caractère répétitif et ne conduisent pas à une extension supérieure à 50 % de la surface de plancher existante :
  - les extensions mesurées des bâtiments existants
  - les constructions et installations nécessaires à la réalisation du Contournement Ouest de Montpellier.

## **2) Dans les périmètres en bordure des cours d'eau définis dans les annexes sanitaires du PLU :**

Seules les clôtures en grillage pourront être autorisées à condition qu'elles soient conçues de manière à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux. Elles doivent notamment être suffisamment légères pour pouvoir plier en cas de crues exceptionnelles sous la pression de l'eau et des divers matériaux charriés par le flux et devront être amovibles pour permettre le passage nécessaire à l'entretien des cours d'eau.

## **3) Dans les périmètres des secteurs particuliers de risque d'inondation délimités dans les documents graphiques du règlement :**

Les occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles sont conformes aux dispositions issues du Plan de Prévention des Risques d'Inondations de la Basse vallée du Lez et de la Mosson, annexé au présent PLU.

## **Article 3 : Accès et voirie**

### **Dans l'ensemble de la zone :**

#### **a) Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage instituée sur fonds voisin par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Aucune opération ne peut prendre accès sur certaines sections de voies repérées sur les documents graphiques du règlement.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ordures ménagères.

Les garages individuels et les parcs de stationnement privés doivent être disposés de telle façon que les espaces nécessaires aux manoeuvres des véhicules soient aménagés à l'intérieur des parcelles. En outre, ces garages et parcs ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique s'ils sont destinés à recevoir moins de 30 véhicules et ne peuvent présenter que deux accès au maximum sur une même voie pour 30 véhicules et au-delà.

Les accès doivent présenter au débouché sur la rue et en retrait de l'alignement sur une distance d'au moins 5 mètres une pente n'excédant pas 5 %.

b) Voiries privées

Les voies privées desservant des terrains ouverts à l'urbanisation devront avoir les caractéristiques suivantes :

Les voies privées existantes, non ouvertes à la circulation publique devront dans tous les cas, satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ordures ménagères.

Les voies privées nouvelles, non ouvertes à la circulation publique, ne devront pas avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

Les voies privées existantes, ouvertes à la circulation publique, ne devront pas avoir une largeur inférieure à 4 mètres pour les voies à sens unique et à 6 mètres pour les voies à double sens de circulation.

Les voies privées nouvelles, ouvertes à la circulation publique, ne devront pas avoir une largeur inférieure à 6 mètres pour les voies à sens unique et à 9 mètres pour les voies à double sens de circulation.

## **Article 4 : Desserte par les réseaux**

### **Dans l'ensemble de la zone :**

a) Eau potable

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution existant.

En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'un logement en habitat individuel à partir d'un captage, forage, ou puits particulier pourra être exceptionnellement autorisée, conformément à la réglementation en vigueur.

Dans le cas où cette adduction autonome ne serait plus réservée à l'usage personnel d'un logement en habitat individuel, l'autorisation préfectorale pour l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue.

b) Eaux usées / Eaux pluviales

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

Le traitement des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel.

Toute construction, réhabilitation ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être obligatoirement raccordée au réseau public, lorsqu'il existe, par des canalisations souterraines étanches. Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement du service d'assainissement applicable à la Ville de Montpellier et du règlement sanitaire départemental de l'Hérault, notamment ses articles 42, 43 et 44.

En l'absence de réseau public, le pétitionnaire devra proposer une filière d'assainissement non collectif à mettre en œuvre pour son projet en fonction des contraintes du sol et du site. (Cf. art 5 caractéristiques des terrains).

Tout projet devra être conforme aux directives pour l'établissement des dossiers d'assainissement (note D.E.D.A. définie à l'annexe sanitaire) auxquelles il conviendra de se reporter, notamment pour les opérations effectuées sur des parcelles non desservies par un réseau d'assainissement collectif.

c) Electricité

Les branchements électricité, téléphone, vidéo-communication devront être établis en souterrain.

d) Déchets ménagers

Les locaux et aires de présentation nécessaires au stockage des conteneurs et à la collecte sélective des déchets ménagers devront être définis dans l'opération.

## **Article 5 : Caractéristiques des terrains**

### **Dans l'ensemble de la zone :**

Non réglementé

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

### **Définition de l'alignement :**

Il est constitué par la limite entre le domaine privé et le domaine public existant ou prévu.

#### **1) Dans l'ensemble de la zone :**

Sous réserve des règles définies au paragraphe 2) du présent article :

D'une manière générale, les constructions autorisées à l'article 1 ne pourront pas être édifiées à moins de 10 mètres de l'alignement de la voie.

#### **2) Le long des voies désignées dans les documents graphiques du règlement:**

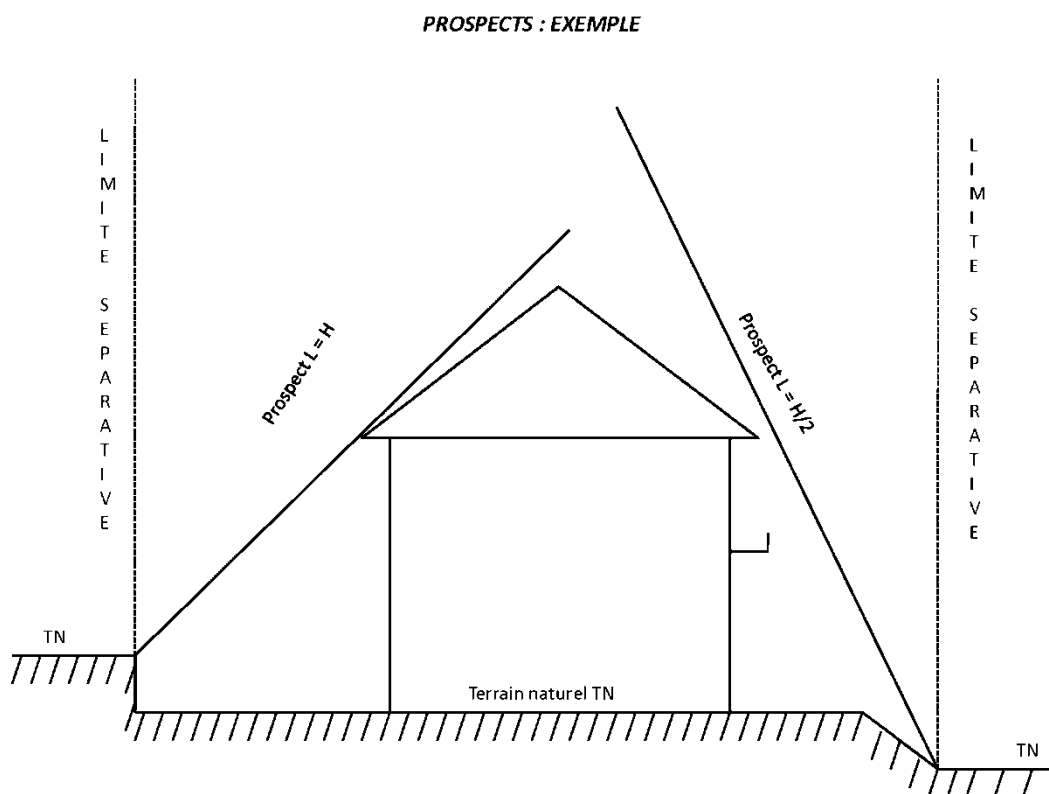
Les constructions devront respecter le retrait minimum indiqué dans les documents graphiques du règlement.

## Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### Définition du prospect par rapport aux limites séparatives :

Il est défini par l'expression d'un rapport entre 2 variables :

- la variable L : distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché à l'altitude du sol existant ;
- la variable H : différence d'altitude entre ces deux points.



Rappel : chaque prospect est calculé par rapport à la cote T.N correspondante en limite séparative sur le fonds voisin.

### Dans l'ensemble de la zone :

#### a) Principe général :

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au-dessus du terrain naturel.

#### b) Règles particulières :

- Implantation des constructions correspondant aux besoins de l'exploitation :

$L = \text{ou} > \text{à } H$  et au minimum  $L = \text{ou} > \text{à } 6$  mètres

- Implantation des annexes :

Les constructions annexes ne créant pas de surface de plancher peuvent être édifiées en limites séparatives. Sur ces limites ces annexes ne pourront avoir un linéaire d'implantation total supérieur à 10 mètres, et une hauteur maximale, telle que définie à l'article 10, supérieure à 3,50 mètres, sauf en cas d'accord écrit entre les propriétaires intéressés permettant de dépasser ces normes.

- Cas particuliers :

En cas d'accord écrit entre les propriétaires intéressés, les bâtiments pourront être édifiés dans la marge de reculement définie et jusqu'à la limite séparative.

Un bâtiment nouveau peut être adossé à un bâtiment existant s'il est d'un gabarit en limites séparatives inférieur ou égal à celui du bâtiment existant.

## **Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

### **Dans l'ensemble de la zone :**

#### **a) Principe général :**

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au-dessus du terrain naturel.

#### **b) Règles particulières :**

Les constructions situées sur une même unité foncière doivent être implantées de telle manière qu'elles satisfassent aux conditions suivantes :

Les baies éclairant les pièces principales des logements ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui des baies, serait vue sous un angle de plus de 60 degrés au-dessus du plan horizontal.

Une distance d'au moins quatre mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

## **Article 9 : Emprise au sol**

### **Dans l'ensemble de zone :**

Non réglementé.

## **Article 10 : Hauteur maximale des constructions**

### **Définition de la hauteur maximale des constructions :**

La hauteur maximale HM d'une construction est définie comme le maximum de la distance verticale de n'importe quel point de cette construction, superstructures comprises, à l'exception des cheminées, des antennes, des enseignes et des dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire ou liés à la sécurité des personnes, au point correspondant du sol naturel avant tous travaux quand celle-ci est exprimée en mètres ou au point correspondant au niveau zéro dans le système de nivellement général de la France quand celle-ci est exprimée en mètres NGF.

### **Dans l'ensemble de la zone :**



7 mètres

Exceptionnellement, tout projet de construction indispensable à l'activité agricole et qui ne peut être réalisé dans les 7 mètres réglementaires pourra dépasser cette norme s'il s'intègre correctement dans l'environnement.

Cependant, pour les pylônes support d'éclairage public, la hauteur n'est pas réglementée.

## **Article 11 : Aspect extérieur**

### **Dans l'ensemble de la zone :**

#### a) En général

Outre les dispositions de l'article R111.21 du code de l'urbanisme qui demeurent applicables sur l'ensemble du territoire communal, à l'exclusion des périmètres couverts par une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou un plan de sauvegarde et de mise en valeur, s'appliquent les prescriptions suivantes :

- Les murs séparatifs les murs pignons, les murs de clôture, les constructions annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

#### b) En ce qui concerne les bâtiments

L'aspect des extensions devra être similaire à l'existant, les bâtiments agricoles seront traités dans un souci d'intégration au site.

Tous les travaux réalisés sur les bâtiments repérés sur les documents graphiques du règlement au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme doivent être conçus de manière à ne pas compromettre la qualité paysagère du site et, le cas échéant, selon l'état et les caractéristiques d'origine des constructions, aller dans le sens d'une préservation et d'une mise en valeur :

- de leurs caractéristiques historiques et architecturales ;
- de leur composition, leur ordonnancement et leur volumétrie ;
- des matériaux et des modalités constructives d'origine.

Pour les toitures en pente, les dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire devront être intégrés dans le plan de la toiture sans débord.

#### c) En ce qui concerne les clôtures et hors des périmètres en bordure des cours d'eau définis dans les annexes sanitaires du PLU

##### • en limites séparatives :

Hauteur maximum : 2 mètres dont 1,20 m de hauteur maximum en mur bahut surmonté d'un grillage agrémenté de plantations sauf convention contraire entre voisins en définissant les caractéristiques des matériaux et sous réserve des dispositions du code civil.

##### • à l'alignement des voies et emprises publiques :

Hauteur maximum : 2 mètres :

les parties vues seront obligatoirement architecturées.

Au-dessus du terrain naturel ou du trottoir, d'une manière générale, les clôtures devront être constituées d'un mur bahut de 1,20 m de hauteur maximum, surmonté d'un grillage agrémenté de plantations.

Dans les cas particuliers énumérés ci-après ces hauteurs pourront être dépassées :

- nuisances phoniques en bordure des voies à grande circulation,
- reconstitution des équipements existants,
- harmonie de la clôture par rapport aux clôtures avoisinantes.
- casernes ( gendarmerie, C.R.S., armée, etc.).

## **Article 12 : Stationnement des véhicules**

Non réglementé.

## **Article 13 : Espaces libres et plantations**

### **Dans l'ensemble de la zone :**

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer tout ou partie des espaces protégés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° représentés aux documents graphiques du PLU sont soumis à déclaration préalable et peuvent :

- être interdits pour un motif d'ordre culturel, historique ou écologique correspondant à l'un des objets suivants :
  - la préservation d'un paysage ;
  - le maintien des équilibres écologiques ;
  - la qualité végétale ou arboricole ;
- être autorisés sous réserve de satisfaire à tout ou partie des conditions suivantes :
  - assurer la sécurité des biens et des personnes,
  - réduire les risques sanitaires (allergie par exemple),
  - garantir la qualité phytosanitaire de l'ensemble végétal,
  - permettre la réalisation d'un projet d'ensemble reconstituant le boisement avec qualité.

Dans tous les cas, la destruction partielle des plantations existantes protégées par l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme est admise dès lors qu'elle est compensée par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale.

En règle générale, les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus. En cas d'incompatibilité avec le projet, ils pourront être exceptionnellement transplantés sur l'unité foncière, si cela est techniquement possible. Dans le cas contraire, ils seront remplacés par des plantations de valeur équivalentes sur l'unité foncière.

Les aires de stationnement en surface seront obligatoirement plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement minimum, ces plantations pourront être réalisées en bosquet (regroupement).

## **Article 14 : Coefficient d'occupation du sol (COS)**

### **Dans l'ensemble de la zone :**

Non réglementé.